

**CÔNG TY CỔ PHẦN
CENCON VIỆT NAM**

-----o0o-----

Số:287/2021/CV-CEN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2021

Kính gửi : - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên Công ty đại chúng: Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam
2. Địa chỉ trụ sở chính: Nhà BT số 28 dãy 16B4, Làng Việt Kiều Châu Âu đường Nguyễn Văn Lộc, Phường Mộ Lao, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
3. Điện thoại: (024) 6285 0292
4. Vốn điều lệ: 38.092.000.000 đồng (Ba mươi tám tỷ chín mươi hai triệu đồng).
5. Mã chứng khoán: CEN
6. Sàn giao dịch: UpCOM
7. Nội dung thông tin công bố:
 - Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam Thông báo về việc chào bán cổ phiếu ra công chúng và ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo thông báo đính kèm.
 - Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử Công ty vào ngày 28/07/2021 theo đường dẫn <http://cencon.vn/>Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Trân Trọng

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HĐQT;
- Lưu VT./.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TRẦN MẠNH SƠN

Số: 2807/2021/TB-CEN

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2021

THÔNG BÁO

Chào bán cổ phiếu ra công chúng

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 91/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 27/07/2021)

I. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tên Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam
2. Tên viết tắt: CENCON., JSC
3. Địa chỉ trụ sở chính: Nhà BT số 28 dãy 16B4, Làng Việt Kiều Châu Âu đường Nguyễn Văn Lộc, Phường Mộ Lao, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
4. Số điện thoại: (024) 6285 0292 Website: <http://cencon.vn/>
5. Vốn điều lệ: 38.092.000.000 đồng (Ba mươi tám tỷ chín mươi hai triệu đồng)
6. Mã cổ phiếu: CEN
7. Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – CN. Thanh Xuân
8. Số hiệu tài khoản: 032 0101 688 2706
9. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 0107268056 do Sở kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/12/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 03/11/2020.
 - Ngành nghề kinh doanh chính: Bán buôn tổng hợp Mã ngành: 4690
 - Sản phẩm/dịch vụ chính: Thực phẩm đông lạnh, hàng tiêu dùng, vàng bạc, đá quý.

II. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Công ty thực hiện chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để nhận chuyển nhượng Khách sạn tại phường Duyên Hải, Thành phố Lào Cai, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.

III. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
3. Số lượng cổ phiếu chào bán: 7.618.400 cổ phiếu (Bảy triệu sáu trăm mười tám nghìn bốn trăm cổ phiếu), trong đó:
 - Số lượng cổ phiếu Tổ chức phát hành chào bán: 7.618.400 cổ phiếu;
 - Số lượng cổ phiếu cổ đông/chủ sở hữu/thành viên chào bán: 0 cổ phiếu.
4. Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu
5. Tổng giá trị vốn huy động: 76.184.000.000 đồng (Bảy mươi sáu tỷ một trăm tám mươi tư triệu đồng), trong đó:
 - Giá trị vốn huy động của Tổ chức phát hành: 76.184.000.000 đồng;



- Giá trị vốn huy động của cổ đông/chủ sở hữu/thành viên: 0 đồng.
6. Phương thức phân phối: Theo phương thức thực hiện quyền mua đối với cổ đông hiện hữu.
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 1 : 2 (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ nhận được 1 quyền, cứ 1 quyền sẽ được mua thêm 2 cổ phiếu mới).
 - Phương án xử lý đối với số cổ phiếu lẻ phát sinh khi tính quyền mua cho từng cổ đông và số cổ phiếu do cổ đông không đăng ký mua hết:
 - + Do tỷ lệ thực hiện quyền là 1:2 nên sẽ không có cổ phiếu lẻ phát sinh.
 - + Xử lý số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối cho tổ chức bảo lãnh phát hành với nguyên tắc giá bán không thấp hơn giá phát hành cho cổ đông hiện hữu theo hình thức cam kết nhận mua toàn bộ số cổ phiếu còn lại chưa được phân phối hết của tổ chức phát hành và đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật.
7. Số lượng đặt mua tối thiểu: Không quy định.
8. Thời gian nhận đăng ký đặt mua và nộp tiền mua cổ phiếu:
- Ngày đăng ký cuối cùng: Ngày 11/08/2021.
 - Thời hạn đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 20/08/2021 đến ngày 13/09/2021.
 - Thời gian chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: Từ ngày 20/08/2021 đến ngày 06/09/2021.
- (Quyền mua chỉ được chuyển nhượng một lần: Người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác, người nhận chuyển nhượng quyền mua sẽ không được chuyển nhượng cho người thứ ba)*
9. Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhật Việt
10. Địa điểm nhận đăng ký mua cổ phiếu và công bố Bản cáo bạch:
- Cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại các thành viên lưu ký nơi mở tài khoản.
 - Cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: đăng ký mua tại văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam - Nhà BT số 28 dãy 16B4, Làng Việt Kiều Châu Âu đường Nguyễn Văn Lộc, Phường Mộ Lao, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
 - Bản cáo bạch được công bố tại Website Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam: <http://cencon.vn/> và Website Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhật Việt: <https://www.vfs.com.vn/>
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu
- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam
 - Số tài khoản: 12010007347535
 - Mở tại: Ngân hàng BIDV - CN Sở Giao dịch 1 – PGD Ngô Thị Nhậm



**CÔNG TY CỔ PHẦN CENCON VIỆT NAM
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



TRẦN MẠNH SƠN

(Ban hành kèm theo Quy chế thực hiện quyền cho người sở hữu chứng khoán)

Mẫu 07/THQ

CÔNG TY CỔ PHẦN
CENCON VIỆT NAM

-----o0o-----

Số: 2007...../2021-CEN

V/v: Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện
quyền mua cổ phiếu

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2021

THÔNG BÁO

(Về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu)

Kính gửi: Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam

Tên Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam

Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam

Trụ sở chính: Nhà BT số 28 dãy 16B4, Làng Việt Kiều Châu Âu đường Nguyễn Văn Lộc, Phường Mộ Lao, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: (024) 6285 0292

Fax: (024) 6285 0292

Chúng tôi thông báo đến Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách người sở hữu cho chứng khoán sau:

Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam

Mã chứng khoán: CEN

Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá giao dịch: 10.000 đồng/cổ phiếu

Sàn giao dịch: UpCOM

Ngày đăng ký cuối cùng: 11/08/2021

1. Lý do và mục đích

- Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu.

2. Nội dung cụ thể

Thực hiện quyền mua cổ phiếu

- Số lượng chứng khoán dự kiến phát hành: 7.618.400 cổ phiếu.
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tỷ lệ thực hiện: 1:2 (01 cổ phiếu được hưởng 1 quyền, 1 quyền được mua 2 cổ phiếu mới).
- Phương án làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ, phương án xử lý cổ phiếu không đặt mua hết:
 - + Do tỷ lệ thực hiện quyền là 1:2 nên sẽ không có cổ phiếu lẻ phát sinh.

- + Xử lý số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối cho tổ chức bảo lãnh phát hành với nguyên tắc giá bán không thấp hơn giá phát hành cho cổ đông hiện hữu theo hình thức cam kết nhận mua toàn bộ số cổ phiếu còn lại chưa được phân phối hết của tổ chức phát hành và đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật.
- Quy định về chuyển nhượng quyền mua:
 - + Thời gian chuyển nhượng quyền mua: Từ ngày 20/08/2021 đến ngày 06/09/2021
 - + Quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông được chuyển nhượng một (01) lần. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua của mình cho một hoặc nhiều người khác theo giá thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng không được tiếp tục chuyển nhượng cho người khác
- Quy định về chứng khoán đặt mua:
 - + Thời gian đăng ký đặt mua và nộp tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 20/08/2021 đến ngày 13/09/2021.
 - + Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu, cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết phân phối cho tổ chức bảo lãnh phát hành là cổ phiếu phổ thông được tự do chuyển nhượng.
- Địa điểm thực hiện:
 - + Đối với chứng khoán lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký.
 - + Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại Phòng kế toán Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam - Nhà BT số 28 dãy 16B4, Làng Việt Kiều Châu Âu đường Nguyễn Văn Lộc, Phường Mộ Lao, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam vào các ngày làm việc trong tuần (xuất trình chứng minh nhân dân/hộ chiếu).
- Thông tin về tài khoản phong toả đặt mua chứng khoán:
 - + Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam
 - + Số tài khoản: 12010007347535
 - + Mở tại: Ngân hàng BIDV - CN Sở Giao dịch 1 – PGD Ngô Thì Nhậm

Đề nghị VSD lập và gửi cho Công ty chúng tôi danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng nêu trên vào địa chỉ sau:

- Địa chỉ nhận Danh sách (bản cứng): Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam tại Nhà BT số 28 dãy 16B4, Làng Việt Kiều Châu Âu đường Nguyễn Văn Lộc, Phường Mộ Lao, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Địa chỉ email nhận file dữ liệu: cenconvietnam@gmail.com

Chúng tôi cam kết những thông tin về người sở hữu trong danh sách sẽ được sử dụng đúng mục đích và tuân thủ các quy định của VSD. Công ty chúng tôi sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có vi phạm.

Nơi nhận:

- Như trên;
- SGDCK;
- Lưu.

CÔNG TY CỔ PHẦN CENCON VIỆT NAM
NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TRẦN MẠNH SƠN

* Tài liệu đính kèm

- Nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2021 thông qua Phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng;
- Phương án Phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng đã được ĐHCĐ thông qua;
- Bản sao Giấy chứng nhận chào bán ra công chúng do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp;
- Bản sao Bản cáo bạch đã được UBCKNN phê duyệt.



Số: *91* /GCN-UBCK

Hà Nội, ngày *27* tháng *7* năm 2021

GIẤY CHỨNG NHẬN
Đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

CHỦ TỊCH ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Quyết định số 48/2015/QĐ-TTg ngày 8 tháng 10 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước trực thuộc Bộ Tài chính;

Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;

Căn cứ Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam;

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Quản lý Chào bán Chứng khoán,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho:

CÔNG TY CỔ PHẦN CENCON VIỆT NAM

– Tên đầy đủ bằng tiếng Anh: CENCON VIETNAM JOINT STOCK COMPANY;

– Trụ sở chính: Nhà BT số 28 dãy 16B4, Làng Việt Kiều Châu Âu đường Nguyễn Văn Lộc, Phường Mộ Lao, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội;

– Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0107268056 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2015, thay đổi lần thứ 7 ngày 03 tháng 11 năm 2020;

– Vốn điều lệ: 38.092.000.000 đồng (*Ba mươi tám tỷ không trăm chín mươi hai triệu đồng*).

Điều 2. Cổ phiếu Công ty cổ phần Cencon Việt Nam được đăng ký chào bán ra công chúng theo các nội dung sau:

1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông;



2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng (Mười nghìn đồng);
3. Tổng số cổ phiếu chào bán: 7.618.400 cổ phiếu (Bảy triệu sáu trăm mười tám nghìn bốn trăm cổ phiếu);
4. Tổng giá trị chào bán (tính theo mệnh giá cổ phiếu): 76.184.000.000 đồng (Bảy mươi sáu tỷ một trăm tám mươi tư triệu đồng);
5. Thời gian phân phối: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực;
6. Phương thức phân phối: Theo phương án nêu trong Bản cáo bạch;
7. Tổ chức tư vấn phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt.

Điều 3. Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam phải tuân thủ pháp luật Việt Nam, các quy định về chứng khoán và thị trường chứng khoán và nội dung trong Giấy chứng nhận này.

Điều 4. Giấy Chứng nhận này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Giấy Chứng nhận này được lập thành bốn (04) bản chính: 01 bản cấp cho Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam, 01 bản lưu tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, 01 bản gửi cho Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và 01 bản gửi cho Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phạm Hồng Sơn



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

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN CENCON VIỆT NAM

(Giấy phép chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0107268056 ngày 24/12/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 03/11/2020)



CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 91.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 27... tháng 7... năm 2021)

TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày/...../2021 tại:
CÔNG TY CỔ PHẦN CENCON VIỆT NAM

Trụ sở chính: Nhà BT số 28 dãy 16B4, Làng Việt Kiều Châu Âu đường Nguyễn Văn Lộc, Phường Mộ Lao, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 6285 0292 Website: <http://cencon.vn/>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Địa chỉ: Lầu 1, 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận I, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (024) 6255 6586 Fax: (028) 6255 6580

Email: customercare@vfs.com.vn Website: <https://www.vfs.com.vn/>

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Nguyễn Hữu Thường Chức vụ: Thành viên HĐQT

Số điện thoại: (024) 6285 0292



CÔNG TY CỔ PHẦN CENCON VIỆT NAM

(Giấy phép chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0107268056 ngày 24/12/2015 do
Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày
03/11/2020)



CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam
Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
Giá bán: 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 7.618.400 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 76.184.000.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Kiểm toán TTP

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, tòa nhà Hancorp Plaza, số 72 Trần Đăng Ninh - Phường
Dịch Vọng - Quận Cầu Giấy - TP Hà Nội.

Điện thoại: (024) 3742 5888

Fax: (024) 3757 8666

Website: <http://kiemtoanttp.com/>

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH:

Công ty cổ phần Chứng khoán Nhất Việt

Địa chỉ: Lầu 1, 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận I, TP. Hồ Chí
Minh

Điện thoại: (024) 6255 6586

Fax: (028) 6255 6580

Email: customercare@vfs.com.vn

Website: <https://www.vfs.com.vn/>



MỤC LỤC



I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	7
1. Tổ chức phát hành	7
2. Tổ chức tư vấn và bảo lãnh phát hành.....	7
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	8
1. Rủi ro về kinh tế.....	8
2. Rủi ro về luật pháp.....	10
3. Rủi ro đặc thù.....	11
4. Rủi ro về đợt chào bán.....	12
5. Rủi ro pha loãng.....	13
6. Rủi ro quản trị công ty	14
7. Rủi ro khác	15
III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ CÁC CHỮ VIẾT TẮT	16
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	18
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành	18
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành	24
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành.....	25
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành	26
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những Công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.	30
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành	31
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác	33
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	34
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	34
10. Hoạt động kinh doanh	37
11. Chính sách đối với người lao động	52
12. Chính sách chi trả cổ tức.....	53
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất	54
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty.....	55



15.	Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	55
16.	Thông tin về cam kết của Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	55
V.	KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH	56
1.	Kết quả hoạt động kinh doanh.....	56
2.	Tình hình tài chính.....	59
3.	Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công ty	65
4.	Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	67
VI.	THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG	70
1.	Thông tin về cổ đông sáng lập.....	70
2.	Thông tin về cổ đông lớn đến ngày 30/06/2021.....	70
3.	Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng	71
VII.	THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÀN	82
1.	Loại cổ phiếu.....	82
2.	Mệnh giá cổ phiếu	82
3.	Tổng số lượng cổ phiếu chào bán.....	82
4.	Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá.....	82
5.	Giá chào bán dự kiến	82
6.	Phương pháp tính giá.....	82
7.	Phương thức phân phối	83
8.	Thời gian phân phối cổ phiếu.....	83
9.	Đăng ký mua cổ phiếu	83
10.	Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....	84
11.	Phương thức thực hiện quyền	85
12.	Phương án xử lý cổ phần chưa phân phối hết và cổ phần lẻ phát sinh.....	86
13.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu	86
14.	Tỷ lệ chào bán thành công.....	86
15.	Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	86
16.	Hủy bỏ đợt chào bán.....	87
17.	Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài	87
18.	Các loại thuế liên quan	87
19.	Thông tin về các cam kết	89



20. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt	89
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	89
1. Mục đích chào bán	89
2. Thông tin về khách sạn nhận chuyển nhượng	89
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	94
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH	95
1. Tổ chức kiểm toán	95
2. Tổ chức tư vấn và bảo lãnh phát hành	95
XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ	96
XII. PHỤ LỤC	99



DANH MỤC BẢNG BIỂU

Biểu đồ 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2009 - 2020.....	8
Biểu đồ 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2009 - 2020	9
Biểu đồ 3: Cơ cấu doanh thu CEN năm 2020	41
Sơ đồ 1: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	26
Bảng 1: Mức độ pha loãng EPS sau khi phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty năm 2021	14
Bảng 2: Ngành nghề kinh doanh của Công ty	19
Bảng 3: Cơ cấu HĐQT đương nhiệm	27
Bảng 4: Cơ cấu Ban kiểm soát đương nhiệm.....	27
Bảng 5: Cơ cấu Ban Giám đốc hiện tại gồm	28
Bảng 6: Tóm tắt quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty	32
Bảng 7: Cơ cấu cổ đông của Công ty đến ngày 30/06/2021	34
Bảng 8: Ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài của Công ty.....	35
Bảng 9: Cơ cấu doanh thu của Công ty.....	40
Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty.....	42
Bảng 11: Tình hình tài sản cố định của Công ty đến thời điểm 30/06/2021.....	43
Bảng 12: Hàng tồn kho.....	43
Bảng 13: Các Hợp đồng lớn mà CEN đã được thực hiện, đã được ký kết và chưa thực hiện trong năm giai đoạn 2019-nay	44
Bảng 14: Các khách hàng, nhà cung cấp mà CEN đã/đang hợp tác trong giai đoạn 2019-2020 và hiện nay	46
Bảng 15: Cơ cấu lao động đến thời điểm 30/06/2021 của Công ty.....	52
Bảng 16: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty	56
Bảng 17: Vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty năm 2019, 2020, 6 tháng 2021	59
Bảng 18: Thời gian khấu hao tài sản cố định.....	60
Bảng 19: Thu nhập bình quân năm 2019, 2020	60
Bảng 20: Tình hình công nợ của Công ty	61
Bảng 21: Các khoản phải thu	61
Bảng 22: Các khoản phải trả.....	62
Bảng 23: Các khoản phải nộp theo luật định của Công ty	63
Bảng 24: Các hệ số tài chính.....	64
Bảng 25: Dự kiến doanh thu và lợi nhuận của Công ty năm 2021	67
Bảng 26: Danh sách HĐQT Công ty	72
Bảng 27: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	84
Bảng 28: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán.....	94



NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

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

1. Tổ chức phát hành

Ông **Trần Mạnh Sơn** Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Ông **Lê Văn Bình** Chức vụ: Giám đốc

Bà **Mạc Thị Hoa** Chức vụ: Kế toán trưởng

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

2. Tổ chức tư vấn và bảo lãnh phát hành

Đại diện theo pháp luật : Ông **Trần Anh Thắng**

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn chào bán thêm chứng khoán ra công chúng số 2005/2021/HĐTV/VFS-CEN ngày 20/05/2021 với Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam cung cấp.

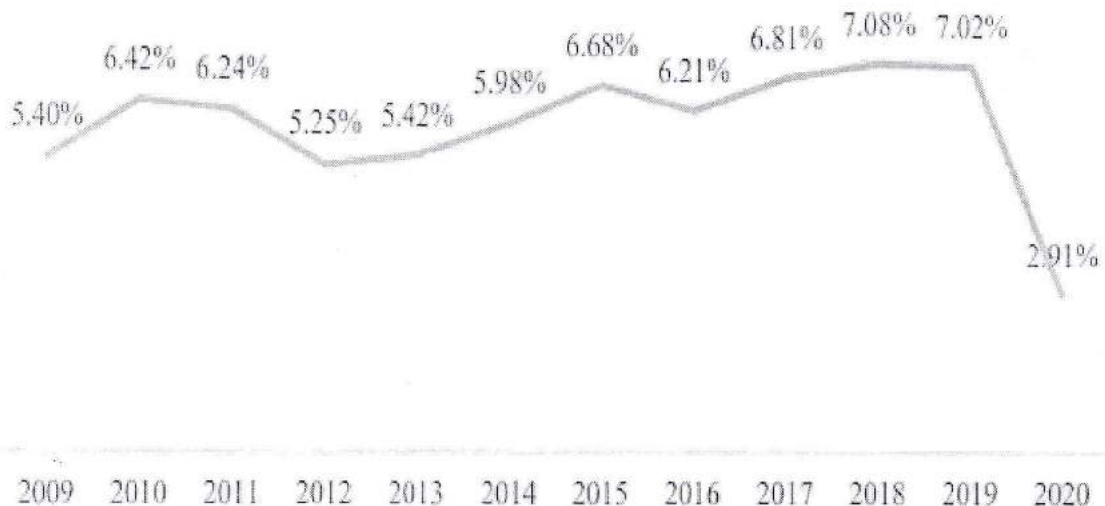
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

❖ Rủi ro Tăng trưởng kinh tế

Năm 2020 là một năm khó khăn đối với nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng khi dịch bệnh Covid-19 ngày càng bùng phát mạnh và diễn biến khó lường ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt kinh tế - xã hội trong phạm vi toàn cầu. Trong bối cảnh đó, theo Tổng cục Thống kê, GDP năm 2020 của Việt Nam tăng 2,91% so với năm 2019. Đây là mức tăng trưởng GDP thấp nhất trong giai đoạn 2011-2020 của Việt Nam, tuy nhiên trong tình hình kinh tế khó khăn chung, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam vẫn được coi là thành công khi thuộc nhóm tăng trưởng kinh tế cao nhất thế giới.

Biểu đồ 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2009 - 2020



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Với việc Việt Nam đã kiểm soát khá tốt dịch bệnh và mở cửa trở lại nền kinh tế, do đó các tổ chức quốc tế đã đưa ra những dự báo lạc quan cho năm 2021, với IMF dự báo tăng trưởng 7%, WB dự báo mức tăng trưởng 6,8%. Trên cơ sở đó, sau khi vượt qua được những khó khăn do dịch bệnh mang lại, hoạt động kinh doanh của CTCP Cencon Việt Nam được kỳ vọng sẽ đạt được kết quả kinh doanh tích cực trong thời gian tới.

Bên cạnh kết quả tăng trưởng đạt được trong năm 2020, nền kinh tế Việt Nam vẫn còn tồn tại nhiều vấn đề cần phải giải quyết. Với độ mở lớn, hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng nên mọi biến động của kinh tế thế giới đều tác động đến các lĩnh vực kinh tế - xã hội trong nước. Dịch Covid-19 tuy được khống chế ở Việt Nam nhưng còn diễn



biến phức tạp trên thế giới, các hoạt động sản xuất, cung ứng và lưu chuyển thương mại, hàng không, du lịch, lao động và việc làm bị đình trệ, gián đoạn. Bên cạnh đó, xuất khẩu tăng trưởng nhưng chưa đảm bảo tính bền vững, năng suất lao động vẫn ở mức thấp... Do vậy, Việt Nam tiếp tục tập trung thực hiện mục tiêu kép “vừa phòng chống dịch bệnh hiệu quả, vừa tận dụng tốt các cơ hội, nỗ lực phục hồi và phát triển kinh tế – xã hội trong trạng thái bình thường mới”, đồng thời khai thác tối đa tiềm năng, lợi thế để đưa nền kinh tế đạt mức tăng trưởng cao nhất trong năm 2021.

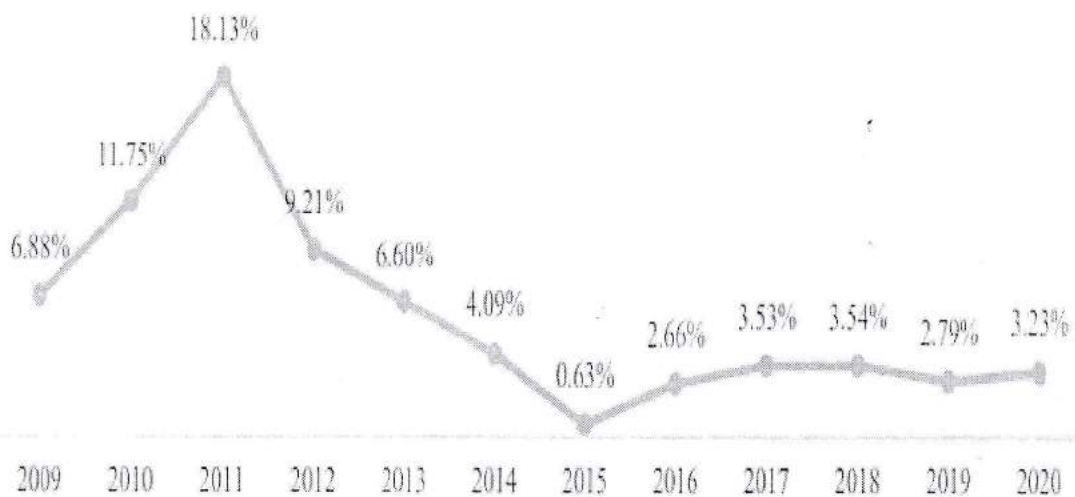
Dưới sự chỉ đạo, điều hành quyết liệt, kịp thời của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và sự nỗ lực của các cấp, các ngành, người dân và doanh nghiệp, tốc độ tăng trưởng kinh tế Quý 1/2021 đã có sự cải thiện đáng kể so với cùng kỳ năm trước (Quý 1/2021: tăng 4,48%, Quý 1/2020: tăng 3,68%).

Đây là những rủi ro CEN phải đối mặt trong thời gian tới. Nhận thức được những rủi ro về ảnh hưởng từ tăng trưởng kinh tế chung, CEN đã chủ động chuẩn bị các phương án hoạt động kinh doanh và phương án tài chính, cũng như nguồn lực cần thiết phù hợp theo những kịch bản khác nhau của nền kinh tế.

❖ Rủi ro Lạm phát

Năm 2020, nhìn chung, mặt bằng giá tăng khá cao so với cùng kỳ năm trước, tuy nhiên, với sự chỉ đạo, điều hành sát sao của cơ quan nhà nước, mức tăng của CPI đã được kiểm soát tốt. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2020 tăng 3,23% so với năm trước, đạt mục tiêu dưới 4% của Quốc Hội đề ra trong bối cảnh một năm với nhiều biến động khó lường.

Biểu đồ 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2009 - 2020



(Nguồn: Tổng cục thống kê)



Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành kinh doanh thương mại nói riêng, lạm phát tăng cao có thể làm tăng các khoản chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, hàng hóa đầu vào, ảnh hưởng lớn đến hoạt động, kết quả kinh doanh và tiềm năng tăng trưởng của doanh nghiệp. Nhằm giảm thiểu các rủi ro tăng giá và chi phí, Công ty luôn tìm cách khai thác và đa dạng hóa các nguồn cung cấp hàng hóa, nguyên vật liệu, nhân công và các chi phí khác để có được cơ hội tiếp cận đến nguồn chi phí thấp nhất.

❖ **Rủi ro Lãi suất**

Lãi suất có vai trò rất quan trọng do biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp cho các doanh nghiệp có thể dễ dàng tiếp cận các khoản vay, tiết kiệm chi phí và từ đó làm gia tăng nhu cầu tiêu dùng và đầu tư. Diễn biến lãi suất Việt Nam trong 10 năm gần đây có sự biến động mạnh. Năm 2020, để đối phó với dịch Covid-19, Ngân hàng Nhà nước đã quyết định hạ lãi suất điều hành 3 lần liên tiếp trong năm, đồng thời yêu cầu các ngân hàng thương mại hỗ trợ doanh nghiệp gặp khó khăn về mặt thanh khoản, thông qua việc giảm lãi suất cho vay, giãn nợ và cơ cấu lại nợ. Nhờ đó, lãi suất cho vay cũng đã có xu hướng giảm để hỗ trợ nền kinh tế và mặt bằng lãi suất đã đứng ở mức thấp nhất 10 năm qua, giảm mạnh về mức phổ biến 8%-12% giúp cho các doanh nghiệp có thể giảm chi phí lãi vay và hỗ trợ tích cực đến kết quả kinh doanh của Công ty. Việc lãi suất được duy trì ở mức thấp đã cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng Công ty.

Để hạn chế tác động của lãi suất lên hoạt động kinh doanh, CEN đưa ra các chính sách bán hàng để tăng cường và khuyến khích khách hàng thanh toán sớm, bổ sung nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó giảm tỷ trọng vốn vay, giảm thiểu chi phí vốn. Ngoài ra, CEN cũng luôn tìm kiếm các nguồn tín dụng khác có chi phí vốn thấp hơn, đồng thời thực hiện tăng cường huy động vốn cho hoạt động kinh doanh từ các cổ đông của Công ty qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại của CEN chịu sự tác động và chi phối của hệ thống pháp luật trong nước như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Đầu tư,....

Trong những năm qua, Luật và các văn bản dưới luật đều được sửa đổi, bổ sung và thay thế. Đặc biệt, Luật Chứng khoán, Luật Doanh nghiệp và Luật Đầu tư mới được



Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ đầu năm 2021, do đó, sẽ có một số ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của CEN. Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện để phù hợp với nền kinh tế luôn không ngừng phát triển, do đó, sự thay đổi về hệ thống pháp luật Việt Nam là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện nay, Công ty quản trị và giảm thiểu rủi ro phụ thuộc vào các thay đổi luật pháp bằng cách thường xuyên theo sát việc dự báo, dự thảo các luật mới, điều chỉnh luật cũ, đồng thời thực hiện phổ biến đến Ban lãnh đạo và từng cán bộ công nhân viên trong Công ty để hạn chế những rủi ro luật pháp trong hoạt động.

3. Rủi ro đặc thù

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, ngoài các rủi ro nêu trên, CEN có khả năng đối mặt với một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

❖ Rủi ro trong hoạt động kinh doanh thương mại

Do đặc thù ngành thương mại, Công ty phải đảm bảo hàng hóa luôn có sẵn để đáp ứng ngay cho khách hàng, hàng trong kho quá ít sẽ thiếu khi khách hàng cần và nếu nhập quá nhiều hàng sẽ làm hạn chế khả năng xoay vòng vốn. Vì vậy Công ty phải quản lý cân đối hàng tồn kho phục vụ khách hàng để đạt hiệu quả cao.

❖ Rủi ro cạnh tranh

Với sự hấp dẫn của ngành kinh doanh thương mại, sự hình thành các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này ngày càng tăng, đồng thời sự có mặt và liên tục mở rộng quy mô của các nhà bán buôn, bán lẻ lớn trên thế giới đang khiến cạnh tranh trong lĩnh vực thương mại của các công ty tại Việt Nam ngày càng khó khăn và gay gắt.

Để tăng tính cạnh tranh cũng như để tạo vị thế của Công ty, CEN đã và đang định hướng cung cấp sản phẩm đa dạng, đảm bảo chất lượng cao đem đến sự uy tín nơi khách hàng.

❖ Rủi ro về biến động giá nguyên vật liệu

Đối với hoạt động kinh doanh thương mại, chi phí giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn, tác động trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Công ty. Do vậy, sự biến động về giá cả của một số nguyên liệu và các mặt hàng, cụ thể là hàng đông lạnh, hàng tiêu dùng, vàng bạc đá quý... có ảnh hưởng rất lớn tới doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Tuy nhiên, trên thực tế, để giảm thiểu những rủi ro có thể phát sinh, Công ty có khả năng đàm phán và ký kết các hợp đồng trực tiếp với nhiều đơn vị cung cấp nguyên vật liệu, hàng hóa giúp Công ty có thể kiểm soát chi phí đầu vào và giảm thiểu những biến



động tiêu cực về giá.

❖ **Rủi ro nhà cung cấp:**

Hàng hóa đầu vào, nhà cung ứng, chính sách thuế đều ảnh hưởng đến khả năng cung ứng đầu vào cho các hoạt động kinh doanh của Công ty. Khi khả năng cung ứng đầu vào không được đảm bảo sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty. Để hạn chế rủi ro này thì trong quá trình thẩm định cần kiểm tra hợp đồng, đánh giá uy tín của nhà cung ứng

4. Rủi ro về đợt chào bán

❖ **Rủi ro của đợt chào bán**

Rủi ro từ đợt chào bán này được xem là khá thấp vì đối tượng được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm là cổ đông hiện hữu, là đối tượng hiểu rất rõ định hướng phát triển, tình hình kinh doanh cũng như Ban lãnh đạo Công ty. Bên cạnh đó, để hạn chế rủi ro này, Công ty đã ký cam kết bảo lãnh với Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt, theo đó, số lượng cổ phiếu không được cổ đông đăng ký mua hết sẽ được tổ chức bảo lãnh phát hành cam kết mua lại toàn bộ số cổ phiếu này theo phương thức cam kết bảo lãnh chắc chắn. Hơn nữa, giá trị sổ sách cổ phiếu của Công ty tại ngày 31/12/2020 là 11.147 đồng/cổ phần trong khi giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần. Với mức chênh lệch giữa giá trị sổ sách và giá chào bán thì khả năng bán hết số cổ phần dự kiến chào bán của Công ty là khả thi. Đây là yếu tố tích cực góp phần thành công của đợt chào bán.

Ngoài ra, với lợi thế về tiềm năng phát triển của ngành hàng mà Công ty đang kinh doanh, cùng với quyết tâm chào bán thành công đợt phát hành lần này, Công ty tin rằng toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán đợt này sẽ được phân phối thành công.

❖ **Rủi ro sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán vào là 76.184.000.000 đồng (*Bảng chữ: Bảy mươi sáu tỷ một trăm tám mươi tư triệu đồng*) sẽ được Công ty sử dụng để phân bổ nguồn vốn vào các hạng mục đầu tư như sau:

- Nhận chuyển nhượng Khách sạn tại phường Duyên Hải, Thành phố Lào Cai, Tỉnh Lào Cai: 68.381.500.000 đồng;
- Bổ sung vốn lưu động: 7.802.500.000 đồng.

Nhìn chung kế hoạch sử dụng vốn của Công ty từ đợt chào bán lần này là dùng để bổ sung vốn lưu động và nhận chuyển nhượng Khách sạn tại phường Duyên Hải, Thành phố Lào Cai, Tỉnh Lào Cai nhằm phát triển thêm các lĩnh vực kinh doanh khách sạn, nâng cao quy mô và năng lực hoạt động của Công ty để có thể đón đầu những lĩnh vực



kinh doanh hấp dẫn và đáp ứng nhu cầu ngày một tăng cao của thị trường. Với kinh nghiệm, năng lực và uy tín của mình, Công ty tin tưởng sẽ sử dụng tốt và có hiệu quả số tiền thu được từ đợt chào bán. Do vậy, rủi ro này là không quá lớn.

5. Rủi ro pha loãng

Sau khi phát hành thêm cổ phiếu, tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty sẽ tăng lên, điều này sẽ dẫn tới rủi ro pha loãng cổ phiếu, cụ thể là giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu và thu nhập trên mỗi cổ phiếu, tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết sẽ thay đổi. Nguyên nhân dẫn đến hiện tượng này là do số lượng cổ phiếu tăng lên trong khi doanh thu, lợi nhuận của Công ty chưa thể tăng tương ứng. Tỷ suất lợi nhuận sau khi phát hành cổ phiếu nhiều khả năng sụt giảm so với trước khi phát hành. Nhà đầu tư cần lưu ý đến rủi ro này, cụ thể như sau:

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

Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 7.618.400 cổ phiếu, với giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

Giá sổ sách cổ phiếu của Công ty sau khi pha loãng được tính theo công thức sau :

$$\text{Giá cổ phiếu sau khi pha loãng} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phiếu sau khi chào bán}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng trưởng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành (giả sử các yếu tố khác không thay đổi) thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu sẽ giảm.

❖ Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) sau khi chào bán

Nhà đầu tư nên lưu ý đến ảnh hưởng của việc phát hành thêm cổ phiếu mới lên thu nhập trên mỗi cổ phần của Công ty.

- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 3.809.200 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán thêm: 7.618.400 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu dự kiến sau chào bán: 11.427.600 cổ phiếu

EPS điều chỉnh sau khi phát hành cổ phiếu được xác định theo công thức sau:

$$\text{EPS điều chỉnh} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Ví dụ:



Với giả định ngày 30/6/2021 Công ty hoàn tất đợt chào bán, dự kiến mức độ pha loãng EPS sau khi phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty năm 2021 như sau:

Bảng 1: Mức độ pha loãng EPS sau khi phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty năm 2021

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2021 (dự kiến)	8.000.000.000
2	Số lượng cổ phiếu lưu hành vào thời điểm phát hành	3.809.200
3	Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành	11.427.600
4	Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ sau khi phát hành $(4) = \{(2) \times 6 + (3) \times 6\} / 12$	7.618.400
5	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu năm 2021 (dự kiến) khi chưa phát hành $(5) = (1) / (2)$	2.100
6	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu năm 2021 (dự kiến) khi hoàn thành đợt phát hành $(6) = (1) / (4)$	1.050

Thu nhập trên mỗi cổ phiếu trong năm 2021 của CEN sau khi Công ty chào bán cổ phiếu ra công chúng (tăng tổng số lượng cổ phiếu lưu hành trong năm 2021) là 1.050 đồng/cổ phiếu, giảm 50% so với trong trường hợp Công ty không thực hiện chào bán cổ phiếu. Tuy nhiên, việc EPS dự kiến năm 2021 điều chỉnh giảm chỉ là nhất thời, với nguồn vốn thu được từ đợt phát hành thì hoạt động kinh doanh của CEN trong thời gian tới kỳ vọng sẽ đạt được những hiệu quả nhất định và tạo được sự tăng trưởng EPS trong những năm tiếp theo.

❖ **Rủi ro pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết**

Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, trong trường hợp cổ đông thực hiện toàn bộ quyền mua của mình, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ không thay đổi. Trong trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết sẽ bị giảm tương ứng.

6. Rủi ro quản trị công ty

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



trị, Công ty tuân thủ chặt chẽ các quy định về quản trị công ty quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản hướng dẫn thi hành và chế độ báo cáo, công bố thông tin theo quy định pháp luật.

Dựa trên cơ sở đội ngũ quản lý có nhiều năm kinh nghiệm trong ngành, Công ty đã và đang khẳng định uy tín trên thị trường. Đối với đợt phát hành này, Ban quản trị Công ty đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và được Đại hội đồng Cổ đông của Công ty thông qua, cho thấy sự tin tưởng của Cổ đông và sự khả thi của phương án đề ra đối với sự phát triển của Công ty. Do vậy, có thể thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

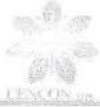
7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro kể trên, Công ty cũng có khả năng gặp phải các rủi ro khác như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để hạn chế thiệt hại từ các rủi ro này, Công ty đã có các phương án phòng ngừa giúp giảm thiểu các thiệt hại như mua bảo hiểm cho các tài sản và bảo hiểm con người và lắp đặt các hệ thống cứu hỏa tại văn phòng đồng thời tuyên truyền phòng cháy chữa cháy và các biện pháp bảo đảm an ninh, an toàn khác.



III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ CÁC CHỮ VIẾT TẮT

- 1/ “**Công ty**”: Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam.
- 2/ “**Bản cáo bạch**”: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- 3/ “**Cổ phần**”: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- 4/ “**Cổ phiếu**”: Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần cổ phần của Công ty.
- 5/ “**Cổ đông**”: Tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty.
- 6/ “**Cổ tức**”: Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính.
- 7/ “**Điều lệ Công ty**”: Điều lệ Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam.
- 8/ “**Đại hội đồng cổ đông**”: Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam.
- 9/ “**Hội đồng quản trị**”: Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam.
- 10/ “**Ban kiểm soát**”: Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam.
- 11/ “**Ban Giám đốc**”: Ban Giám đốc của Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam.
- 12/ “**Vốn điều lệ**”: Vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và quy định tại Điều lệ.
- 13/ “**Tổ chức phát hành**”: Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam.
- 14/ “**Tổ chức tư vấn, bảo lãnh phát hành**”: Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt



Các từ, nhóm từ được viết tắt hoặc được nhắc lại nhiều lần trong bản cáo bạch này có nội dung như sau:

- UBCKNN : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- VSD : Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
- CTCP : Công ty cổ phần
- Công ty/CEN : Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- BKS : Ban kiểm soát
- BGĐ : Ban Giám đốc
- GD : Giám đốc
- KSV : Kiểm soát viên
- KTT : Kế toán trưởng
- BCTC : Báo cáo tài chính
- TSCĐ : Tài sản cố định
- TSLĐ : Tài sản lưu động
- VCSH : Vốn chủ sở hữu
- DT : Doanh thu
- DTT : Doanh thu thuần
- Thuế TNDN : Thuế Thu nhập doanh nghiệp
- Thuế TNCN : Thuế Thu nhập cá nhân
- LNST : Lợi nhuận sau thuế
- GDP : Tổng sản phẩm quốc nội
- CPI : Chỉ số giá tiêu dùng
- Giấy CNĐKDN : Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- Số CMND : Số chứng minh nhân dân
- VDL : Vốn điều lệ
- CP : Cổ phiếu
- CD : Cổ đông
- ĐVT : Đơn vị tính
- VND : Đồng Việt Nam



IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

- Tên đầy đủ : **CÔNG TY CỔ PHẦN CENCON VIỆT NAM**
- Tên tiếng Anh : CENCON VIET NAM JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : CENCON., JSC



- Logo của Công ty : CENCON., JSC
- Địa chỉ trụ sở : Nhà BT số 28 dãy 16B4, Làng Việt Kiều Châu Âu đường Nguyễn Văn Lộc, Phường Mộ Lao, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại : 024.6285 0292 Số fax: 024.6285 0292
- Website : <http://cencon.vn/>
- Mã cổ phiếu : CEN
- Sàn đăng ký giao dịch: Sàn chứng khoán UpCOM thuộc Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX)
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Mạnh Sơn – Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Giấy chứng nhận ĐKDN: số 0107268056 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/12/2015, đăng ký thay đổi lần 07 ngày 03/11/2020.
- Vốn điều lệ đăng ký : 38.092.000.000 đồng (Ba mươi tám tỷ, chín mươi hai triệu đồng).
- Vốn điều lệ thực góp: 38.092.000.000 đồng (Ba mươi tám tỷ, chín mươi hai triệu đồng).
- Ngày trở thành công ty đại chúng: 02/02/2018
- Ngành nghề kinh doanh: Theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0107268056 do Sở kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/12/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 03/11/2020, ngành nghề kinh doanh của CEN bao gồm:



Bảng 2: Ngành nghề kinh doanh của Công ty

STT	Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
1	8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh
2	0150	Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp
3	1030	Chế biến và bảo quản rau quả
4	1020	Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản
5	1410	May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú)
6	1622	Sản xuất đồ gỗ xây dựng
7	2610	Sản xuất linh kiện điện tử
8	3011	Đóng tàu và cầu kiện nổi
9	0321	Nuôi trồng thủy sản biển
10	4520	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác
11	2220	Sản xuất sản phẩm từ plastic
12	1629	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện
13	2431	Đúc sắt, thép
14	2432	Đúc kim loại màu
15	4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: - Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện) - Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày
16	4649	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình Chi tiết: - Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh - Bán buôn dược phẩm và dụng cụ y tế
17	4723	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh
18	4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Bán buôn tơ, xơ, sợi dệt - Bán buôn phụ liệu may



STT	Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
		mặc và giày dép
19	5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường)
20	4641	Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép
21	1050	Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa
22	6209	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
23	2591	Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại
24	1701	Sản xuất bột giấy, giấy và bìa
25	1702	Sản xuất giấy nhãn, bìa nhãn, bao bì từ giấy và bìa
26	1062	Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột
27	1071	Sản xuất các loại bánh từ bột
28	1074	Sản xuất mì ống, mỳ sợi và sản phẩm tương tự
29	1075	Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn
30	4690 (Chính)	Bán buôn tổng hợp
31	4633	Bán buôn đồ uống
32	4632	Bán buôn thực phẩm
33	4722	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh
34	4620	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống
35	3530	Sản xuất, phân phối hơi nước, nước nóng, điều hoà không khí và sản xuất nước đá
36	5630	Dịch vụ phục vụ đồ uống (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường)
37	0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
38	4741	Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn



STT	Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
		thông trong các cửa hàng chuyên doanh
39	4652	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông
40	4752	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh
41	7310	Quảng cáo
42	7710	Cho thuê xe có động cơ
43	4759	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh
44	4719	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp (trừ mặt hàng nhà nước cấm)
45	4610	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: - Đại lý
46	2593	Sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ kim loại thông dụng
47	7912	Điều hành tua du lịch
48	0146	Chăn nuôi gia cầm
49	4711	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lào chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp Chi tiết: Không bao gồm các sản phẩm thuốc lá, thuốc lào.
50	6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán);
51	4772	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Bán lẻ dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh (Trừ mỹ phẩm có hại cho sức khỏe con người và dược phẩm)
52	0141	Chăn nuôi trâu, bò và sản xuất giống trâu, bò
53	4791	Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet
54	0145	Chăn nuôi lợn và sản xuất giống lợn



STT	Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
55	0161	Hoạt động dịch vụ trồng trọt
56	4799	Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu
57	4662	Bán buôn kim loại và quặng kim loại Chi tiết: Mua bán vàng trang sức mỹ nghệ
58	3211	Sản xuất đồ kim hoàn và chi tiết liên quan Chi tiết: Sản xuất đá quý và bán đá quý, bao gồm đá công nghiệp và đá quý hoặc bán quý tái phục hồi và nhân tạo, làm kim cương
59	4512	Bán lẻ ô tô con (loại 9 chỗ ngồi trở xuống) (Trừ hoạt động đấu giá)
60	2592	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại Chi tiết: Gia công vàng trang sức, mỹ nghệ
61	4511	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá)
62	0162	Hoạt động dịch vụ chăn nuôi
63	4530	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá)
64	4773	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết Bán lẻ vàng bạc, đá quý và đá bán quý trong các cửa hàng chuyên doanh (Trừ hoạt động mua, bán vàng miếng)
65	2910	Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác
66	2599	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất đồ trang sức bằng vàng, bạc, kim loại quý khác và đá quý, đá bán quý, đá phong thủy
67	4513	Đại lý ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá)
68	2420	Sản xuất kim loại quý và kim loại màu Chi tiết: - Sản xuất vàng trang sức, mỹ nghệ



STT	Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
69	6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: - Dịch vụ môi giới bất động sản - Tư vấn, môi giới bất động sản, quyền sử dụng đất - Trung gian trong việc mua, bán hoặc cho thuê bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng. - Quản lý bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng
70	0163	Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch
71	0210	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp
72	0240	Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp Chi tiết: - Hoạt động tưới, tiêu nước phục vụ lâm nghiệp; - Hoạt động thầu khoán các công việc lâm nghiệp (đào hố, gieo trồng, chăm sóc, thu hoạch,...); - Hoạt động bảo vệ rừng, phòng chống sâu bệnh cho cây lâm nghiệp; - Đánh giá, ước lượng số lượng cây trồng, sản lượng cây trồng; - Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp khác (cho thuê máy lâm nghiệp có cả người điều khiển,...); - Dịch vụ chăn nuôi, cứu hộ, chăm sóc động thực vật rừng.
73	4751	Bán lẻ vải, len, sợi, chỉ khâu và hàng dệt khác trong các cửa hàng chuyên doanh
74	4101	Xây dựng nhà để ở
75	4102	Xây dựng nhà không để ở
76	4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
77	2396	Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá
78	0128	Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm
79	0119	Trồng cây hàng năm khác Chi tiết: - Trồng cây dược liệu, hương liệu hàng năm
80	0129	Trồng cây lâu năm khác
81	5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: - Khách sạn - Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày - Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày - Nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú ngắn



STT	Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
		ngày tương tự
82	5590	Cơ sở lưu trú khác Chi tiết:- Ký túc xá học sinh, sinh viên - Chỗ nghỉ trọ trên xe lưu động, lều quán, trại dùng để nghỉ tạm - Cơ sở lưu trú khác chưa được phân vào đâu
83	5621	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (không bao gồm kinh doanh quán bar, vũ trường, karaoke)
84	5629	Dịch vụ ăn uống khác
85	8230	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (Trừ hợp báo)
86	Ngành nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam	(Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động khi đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam tiền thân là Công ty cổ phần Đầu tư Thành Thái, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0107268056 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 24/12/2015, với số vốn điều lệ ban đầu là 3 tỷ đồng và 03 cổ đông sáng lập. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là bán buôn tổng hợp. Các sản phẩm bán buôn chính bao gồm: Thực phẩm đông lạnh; Sản phẩm chăm sóc sức khỏe, thiết bị vật tư y tế; Vật liệu xây dựng chủ yếu của nhựa, của thép.

Để nâng cao năng lực hoạt động, tăng quy mô vốn của Công ty, năm 2017 Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ lên 13,092 tỷ đồng.

Ngày 02/02/2018, Công ty đã được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận trở thành công ty đại chúng.

Ngày 15/06/2018, cổ phiếu của Công ty đã chính thức được giao dịch trên sàn Upcom với mã chứng khoán là CEN.



Năm 2020, CEN đã thực hiện tăng vốn điều lệ lên 38,092 tỷ đồng nhằm nâng cao năng lực tài chính và mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty tăng tính cạnh tranh trên thị trường.

Trải qua sáu năm hình thành và phát triển, với mục tiêu luôn cung cấp sản phẩm dịch vụ chất lượng cao, Công ty đã dần xây dựng được niềm tin cho khách hàng và có một số đối tác ổn định như: Công ty Cổ phần Chăn nuôi Hà Giang; Công ty TNHH thực phẩm sạch thương mại T&P; Công ty TNHH thực phẩm quốc tế Vimex Việt Nam; Công ty TNHH thương mại dịch vụ AZURA...

Hiện nay, Công ty không ngừng củng cố và mở rộng quy mô mạng lưới hoạt động kinh doanh. Tăng cường công tác quản trị điều hành theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, ứng dụng công nghệ thông tin và điều khiển, xây dựng hệ thống quản trị doanh nghiệp nhằm đưa Công ty ngày một phát triển hơn.

Thực hiện chiến lược đa ngành nghề, đa sở hữu, CEN chủ trương liên doanh, liên kết, hợp tác với các tổ chức lớn, có quy mô và mạng lưới hoạt động rộng để phân phối sản phẩm nhằm tối ưu hóa lợi thế cạnh tranh trên thị trường.

Hiện tại, Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam hoạt động theo Giấy CNDKKD số 0107268056 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/12/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 03/11/2020 với hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh thương mại các sản phẩm bao gồm: thực phẩm đông lạnh, hàng tiêu dùng, vàng bạc đá quý,....

3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam được tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần, tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 (“**Luật Doanh Nghiệp**”).

Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam hoạt động gồm trụ sở chính. Cơ sở quản trị và điều hành của Công ty là Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Trụ sở chính:

- Địa chỉ: Nhà BT số 28 dãy 16B4, Làng Việt Kiều Châu Âu đường Nguyễn Văn Lộc, Phường Mộ Lao, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam;
- Điện thoại: 024 6285 0292;
- Email: cenconvietnam@gmail.com; Website: <http://cencon.vn/>.

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

Sơ đồ 1: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



(Nguồn: Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam)

❖ Diễn giải chức năng của Bộ máy quản lý Công ty:

- a. **Đại hội đồng cổ đông:** Gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm thảo luận và phê chuẩn định hướng phát triển của Công ty, quyết định về cơ cấu vốn, quyết định việc đầu tư, kinh doanh, chuyển nhượng, thế chấp giá trị lớn, quyết định việc sáp nhập, hợp nhất, chia, tách công ty, bầu ra bộ máy quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty, chi tiết tại Điều lệ của Công ty.
- b. **Hội đồng quản trị:** HĐQT là tổ chức quản lý của Công ty do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 01 (một) Chủ tịch HĐQT, 02 (hai) thành viên HĐQT với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. HĐQT nhân danh Công ty quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích và quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT có trách nhiệm giám sát hoạt động của Giám đốc và những cán bộ quản lý khác trong Công ty. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Pháp luật và Điều lệ Công ty, các



Quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định. Hội đồng Quản trị của Công ty bao gồm 03 (ba) thành viên:

Bảng 3: Cơ cấu HĐQT đương nhiệm

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Trần Mạnh Sơn	Chủ tịch HĐQT
2	Lê Văn Bình	Thành viên HĐQT
3	Nguyễn Hữu Thường	Thành viên HĐQT độc lập

- c. **Ban kiểm soát:** Là cơ quan thay mặt Đại hội đồng Cổ đông thực hiện giám sát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị điều hành của Công ty nhằm bảo vệ lợi ích của Công ty và cổ đông. Ban kiểm soát gồm 03 (ba) thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Nhiệm kỳ của Ban kiểm soát là 05 (năm) năm, thành viên Ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Bảng 4: Cơ cấu Ban kiểm soát đương nhiệm

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Vũ Thị Hải Yến	Trưởng Ban kiểm soát
2	Trần Thị Hà	Thành viên Ban kiểm soát
3	Vũ Minh Chính	Thành viên Ban kiểm soát

- d. **Ban Giám đốc:** Ban Giám đốc của Công ty gồm có Giám đốc và Kế toán trưởng do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Ban Giám đốc là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng chế độ chính sách của Nhà nước và Điều lệ của Công ty. Những nhiệm vụ cụ thể của Ban Giám đốc như sau:
- + Tổ chức thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;
 - + Quản lý và điều hành các hoạt động, các công việc hàng ngày của Công ty thuộc thẩm quyền của Giám đốc theo quy định của pháp luật và Điều lệ;
 - + Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;



- + Tuyển dụng và bố trí sử dụng người lao động theo quy định của Hội đồng quản trị, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật và nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty;
- + Quyết định mức lương, phụ cấp (nếu có) đối với người lao động trong Công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Giám đốc;
- + Các quyền hạn và nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

Bảng 5: Cơ cấu Ban Giám đốc hiện tại gồm

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Lê Văn Bình	Giám đốc
2	Mạc Thị Hoa	Kế toán trưởng

❖ **Diễn giải chức năng của các Phòng/ban:**

Các phòng/ban, bộ phận trong Công ty thực hiện các công việc chức năng nhằm đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Giám đốc được hiệu quả và đúng pháp luật.

a. Phòng Hành chính Nhân sự

- Công tác đào tạo, tuyển dụng, kỷ luật lao động:
 - + Lập kế hoạch đào tạo, tuyển dụng và kỷ luật lao động theo kế hoạch sản xuất hàng năm và theo định hướng phát triển của Công ty.
 - + Công tác đào tạo bồi dưỡng cán bộ.
 - + Tuyển dụng lao động theo yêu cầu sản xuất kinh doanh trong từng giai đoạn phát triển của Công ty.
- Công tác tổ chức, công tác cán bộ:
 - + Tổ chức bộ máy, cơ chế quản lý, điều hành của bộ máy từ Công ty và các đơn vị trực thuộc theo thẩm quyền, chuẩn bị việc thành lập các hội đồng, ban, đoàn và tổ chức công tác.
 - + Nghiên cứu xây dựng, đề xuất, phương án tổ chức sản xuất từ Công ty đến các đơn vị trực thuộc.
 - + Theo dõi, báo cáo thống kê và phân loại lao động và hướng dẫn các đơn vị trực thuộc thực hiện phân loại lao động.



- + Lập kế hoạch sử dụng nhân lực hàng năm.
- Công tác Lao động tiền lương và chính sách đối với người lao động:
 - + Đề xuất, nghiên cứu chế độ tiền lương, chế độ tiền thưởng áp dụng trong Công ty phù hợp với chế độ chính sách của Công ty và của Nhà nước.
 - + Thực hiện chế độ BHXH, Bảo hiểm y tế các chế độ khác về Bảo hiểm đối với người lao động.
- b. Phòng Tài chính Kế toán**
 - + Xây dựng và thực hiện các kế hoạch tài chính ngắn hạn và dài hạn.
 - + Lập dự toán, tổ chức công tác kế toán, báo cáo quyết toán chi phí quản lý doanh nghiệp.
 - + Theo dõi các khoản phải thu, chi, hạch toán chi phí, cập nhật chứng từ, lập thủ tục thanh quyết toán đối với từng hợp đồng.
 - + Thực hiện đúng chế độ chính sách của nhà nước về tài chính, chế độ bảo hiểm, thuế, khấu hao, tiền lương trong công ty.
 - + Theo dõi tình hình tài chính chung của công ty để báo cáo tài chính định kỳ hàng tháng, hàng quý với Giám đốc công ty. Phối hợp cùng các phòng ban khác để có kế hoạch tài chính cho toàn bộ công ty.
 - + Chịu trách nhiệm trước công ty và trước pháp luật về số liệu tài chính do mình theo dõi, cung cấp, quản lý.
 - + Bảo quản, lưu trữ, các chứng từ kế toán theo quy định.
- c. Phòng Kinh doanh – Marketing**
 - + Giúp Giám đốc Công ty trong việc quản lý, điều hành công tác kinh doanh các sản phẩm của Công ty.
 - + Đề xuất và triển khai các chương trình kinh doanh theo định hướng chiến lược của Công ty.
 - + Lập kế hoạch và tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh
 - + Thực hiện công tác kinh doanh, đẩy mạnh bán sản phẩm của công ty nhằm đạt được các chỉ tiêu đã đề ra.
 - + Chủ trì thương thảo, đàm phán các hợp đồng hợp tác.



- + Nghiên cứu, tiếp thị, khảo sát và tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư và hợp tác liên doanh để mở rộng phạm vi và phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh.
- + Nghiên cứu đặc điểm như: cung cầu, văn hóa, của các thị trường nhằm tìm ra thị trường tiềm năng. Lên kế hoạch, phân tích thị trường tiềm năng để xây dựng những chiến lược Marketing hỗn hợp nhằm đạt được chiến lược định vị thị trường của Công ty. Tham mưu cho ban giám đốc về chiến lược quảng bá hình ảnh của Công ty trên các phương tiện thông tin đại chúng nhằm nâng cao giá trị thương hiệu của Công ty.
- + Xây dựng và quảng bá thương hiệu.
- + Phối hợp với phòng nhân sự trong công tác tuyển dụng và đào tạo nhân viên phòng kinh doanh, marketing.

d. Bộ phận kho

- + Hiện nay Công ty đang có một kho hàng tại địa chỉ: phố Trung Bình, phường Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội do Bộ phận kho trực tiếp quản lý. Bộ phận kho có chức năng tổ chức thực hiện xuất nhập, bảo quản, vận chuyển, giao nhận hàng hóa đáp ứng nhu cầu kinh doanh của Công ty.
 - + Nhiệm vụ chính của bộ phận kho: tổ chức thực hiện triển khai các kế hoạch xuất nhập hàng; Quản lý hàng hóa về cả số lượng và chất lượng; Sắp xếp, bảo quản hàng hóa và kiểm soát các điều kiện bảo quản; Đảm bảo trật tự, an toàn vệ sinh lao động và phòng chống cháy nổ tại nơi làm việc.
- 5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những Công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.**

5.1. Công ty mẹ: Không có.

5.2. Công ty con:

Công ty Cổ phần Chăn nuôi Hà Giang 2 (từ 21/08/2018 – 14/5/2020)

- Tên công ty : Công ty Cổ phần Chăn nuôi Hà Giang 2 (Tên cũ: CTCP Dược liệu quý hiếm và Thiết bị y tế Hà Giang)
- Ngày thành lập : 10/05/2017
- Địa chỉ : Thôn Nặm Quảng, Xã Quảng Ngần, Huyện Vị Xuyên, Tỉnh Hà Giang, Việt Nam



- Giấy chứng : 5100448429 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Giang cấp nhận ĐKDN số lần đầu ngày 10/05/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 22/6/2020.
- Hoạt động kinh : Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm doanh chính
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại CEN: 0%
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của CEN tại công ty này:
 - + Từ 21/08/2018 – 13/05/2020: 95%
 - + Từ 14/05/2020 – nay: 0%

Đến thời điểm hiện tại, Công ty không có Công ty con.

5.3. Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành:

Không có.

5.4. Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối:

Không có.

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107268056 do Sở Kế hoạch và Đầu Tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 24/12/2015 với vốn điều lệ ban đầu là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

Sau sáu năm hoạt động và 02 lần tăng vốn, vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 38.092.000.000 đồng (Ba mươi tám tỷ không trăm chín mươi hai triệu đồng), tương ứng 3.809.200 cổ phiếu.

Thông tin về các đợt tăng vốn của Công ty như sau:

a. Tăng vốn lần 1: Vốn điều lệ tăng từ 3.000.000.000 đồng lên 13.092.000.000 đồng.

- Căn cứ pháp lý:
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ về việc tăng vốn điều lệ Công ty ngày 21/11/2017.
 - + Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/2017/BB-ĐHĐCĐ về việc tăng vốn điều lệ Công ty ngày 21/11/2017.



- + Giấy CNĐKKD số 0107268056 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 14/12/2017.
 - Vốn điều lệ trước khi phát hành: 3.000.000.000 đồng
 - Vốn điều lệ sau khi phát hành: 13.092.000.000 đồng
 - Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
 - Tổng số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 1.009.200 cổ phiếu
 - Tổng giá trị vốn tăng thêm: 10.092.000.000 đồng
 - Hình thức phát hành: Phát hành cổ phần riêng lẻ.
 - Số lượng cổ đông tham gia góp vốn: 01 cổ đông
- b. **Tăng vốn lần 2: Vốn điều lệ tăng từ 13.092.000.000 đồng lên 38.092.000.000 đồng**
- Căn cứ pháp lý:
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 số 02/2020/CEN/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/08/2020.
 - + Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 ngày 22/08/2020.
 - + Giấy CNĐKKD số 0107268056 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 03/11/2020.
 - + Công văn số 6057/UBCK-QLCB ngày 09/10/2020 của UBCKNN về việc báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
 - Vốn điều lệ trước khi phát hành: 13.092.000.000 đồng
 - Vốn điều lệ sau khi phát hành: 38.092.000.000 đồng
 - Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
 - Tổng số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 2.500.000 cổ phiếu
 - Tổng giá trị vốn tăng thêm vốn tăng thêm: 25.000.000.000 đồng
 - Hình thức góp vốn: Phát hành cổ phần riêng lẻ.
 - Số lượng cổ đông tham gia góp vốn: 04 cổ đông
 - Đơn vị cấp phép: Ủy ban chứng khoán Nhà nước

Bảng 6: Tóm tắt quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty



TT	Thời gian thực hiện	VDL trước khi thay đổi (Triệu đồng)	Giá trị vốn tăng/giảm (Triệu đồng)	VDL sau khi thay đổi (Triệu đồng)	Hình thức tăng/giảm VDL
0	12/2015	-	-	3.000	Các cổ đông sáng lập góp vốn thành lập Công ty
1	12/2017	3.000	10.092	13.092	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ
2	10/2020	13.092	25.000	38.092	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ

- Ý kiến của tổ chức kiểm toán về đợt tăng vốn và tình hình sử dụng vốn trong năm 2020:

Theo Báo cáo kiểm toán số 185/BCKT-TC ngày 23/03/2021 tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã đưa ra ý kiến như sau:

Ý kiến của Kiểm toán viên:

“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày báo cáo tài chính.”

Vấn đề cần nhấn mạnh:

“Theo thuyết minh số 16.b: Trong năm 2020 công ty thực hiện tăng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho cổ đông chiến lược. Tổng số tiền tăng vốn trong năm là 25.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ đồng chẵn). Công ty đã sử dụng hết số tiền tăng vốn nêu trên trong năm 2020 (Chi tiết việc sử dụng vốn tại Phụ lục 1).”

Các vấn đề khác:

“Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam với ý kiến chấp nhận toàn phần”.

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác

Năm 2020, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Dược liệu quý hiếm và Thiết bị y tế Hà Giang, cụ thể:



- Số lượng cổ phiếu sở hữu: 950.000 cổ phiếu, tỷ lệ 95% vốn điều lệ.
- Số lượng cổ phiếu sở hữu sau khi thoái vốn: 0 cổ phiếu, tỷ lệ 0% vốn điều lệ.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

- Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 3.809.200 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 3.809.200 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu đã phát hành (theo mệnh giá): 38.092.000.000 đồng

Bảng 7: Cơ cấu cổ đông của Công ty đến ngày 30/06/2021

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ
I	Cá nhân	474	3.710.500	97,41%
1	Trong nước	474	3.710.500	97,41%
2	Nước ngoài	0	0	0%
II	Tổ chức	2	98.700	2,59%
1	Trong nước	2	98.700	2,59%
2	Nước ngoài	0	0	0%
3	Tổ chức, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0%
Tổng cộng		476	3.809.200	100%

(Nguồn: Danh sách cổ đông đến ngày 30/03/2021 của CEN)

8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có.

8.3. Các loại chứng khoán khác

Không có.

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

9.1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định phát hành.



Hiện nay, CEN đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0107268056 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 24/12/2015, thay đổi lần thứ 7 ngày 03/11/2020. Thông tin về lĩnh vực hoạt động ngành nghề kinh doanh của Công ty được đăng tải trên Cổng thông tin đăng ký kinh doanh Quốc gia theo đường link: <https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/> và đã được trình bày chi tiết tại điểm 1 mục IV tại Bản cáo bạch.

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty được tuân thủ theo quy định tại Điều 139 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán. Công ty đã thực hiện rà soát và đối chiếu với Danh mục ngành, nghề kinh doanh có điều kiện tại Phụ lục IV – Luật Đầu tư 2020, Danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài tại Phụ lục I – Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư, dữ liệu điện tử tại Cổng thông tin quốc gia về đầu tư nước ngoài theo địa chỉ: <https://vietnaminvest.gov.vn/> để xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với ngành nghề đầu tư kinh doanh mà Công ty đang hoạt động theo quy định của pháp luật đầu tư, pháp luật có liên quan về điều ước quốc tế. Theo đó, CEN được xác định là có một số ngành nghề kinh doanh đã đăng ký thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện và hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài, chi tiết như sau:

Bảng 8: Ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài của Công ty

STT	Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa
1	0150	Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp	50%
2	3011	Đóng tàu và cấu kiện nổi	50%
3	0321	Nuôi trồng thủy sản biển	50%
4	4649	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình Chi tiết: - Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh - Bán buôn dược phẩm và dụng cụ y tế	0%
5	1701	Sản xuất bột giấy, giấy và bìa	50%
6	1702	Sản xuất giấy nhãn, bìa nhãn, bao bì từ giấy và bìa	50%



STT	Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa
7	7310	Quảng cáo	50%
8	4632	Bán buôn thực phẩm	0%
9	4722	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh	0%
10	7912	Điều hành tua du lịch	50%
11	0161	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	50%
12	0162	Hoạt động dịch vụ chăn nuôi	50%
13	4773	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết Bán lẻ vàng bạc, đá quý và đá bán quý trong các cửa hàng chuyên doanh (Trừ hoạt động mua, bán vàng miếng)	0%
14	2910	Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác	50%
15	6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: - Dịch vụ môi giới bất động sản - Tư vấn, môi giới bất động sản, quyền sử dụng đất - Trung gian trong việc mua, bán hoặc cho thuê bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng. - Quản lý bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng	50%
16	0163	Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch	50%
17	0210	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp	50%



STT	Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa
18	0240	Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp Chi tiết: - Hoạt động tước, tiêu nước phục vụ lâm nghiệp; - Hoạt động thầu khoán các công việc lâm nghiệp (đào hố, gieo trồng, chăm sóc, thu hoạch,...); - Hoạt động bảo vệ rừng, phòng chống sâu bệnh cho cây lâm nghiệp; - Đánh giá, ước lượng số lượng cây trồng, sản lượng cây trồng; - Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp khác (cho thuê máy lâm nghiệp có cả người điều khiển,...); - Dịch vụ chăn nuôi, cứu hộ, chăm sóc động thực vật rừng.	50%
19	4101	Xây dựng nhà ở	50%
20	4102	Xây dựng nhà không ở	50%
21	4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	50%

Do đó, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại CTCP Cencon Việt Nam theo quy định pháp luật được xác định là 0%.

9.2. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ

Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là người nước ngoài.

9.3. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành hiện tại

Tính đến thời điểm ngày 30/03/2021, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại CTCP Cencon Việt Nam là 0%.

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

- a. Giới thiệu về sản phẩm, dịch vụ và các hoạt động kinh doanh chính của Tổ chức phát hành

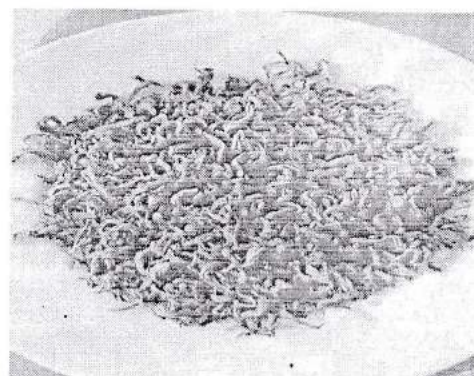
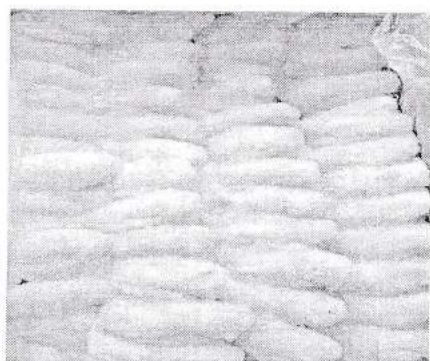
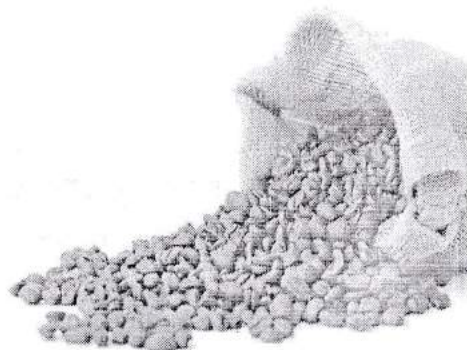
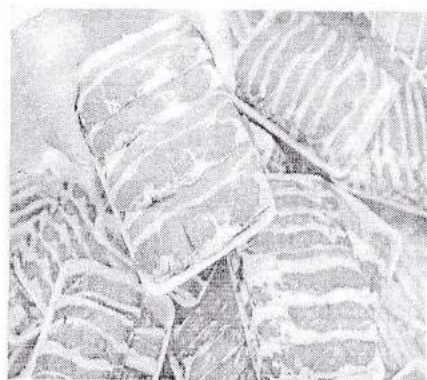


Được hình thành và phát triển từ năm 2015 tới nay, Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam luôn mang tới khách hàng những sản phẩm đảm bảo chất lượng cao. Công ty hiện hoạt động trong lĩnh vực chính là kinh doanh thương mại các sản phẩm sau:

- Bán buôn, bán lẻ thực phẩm đông lạnh, hàng tiêu dùng;
- Phân phối sản phẩm vàng bạc, đá quý;
- Phân phối sản phẩm thiết bị y tế;
- Lĩnh vực bất động sản, khách sạn, lưu trú, khu nghỉ dưỡng và các dịch vụ đi kèm.

▪ **Bán buôn, bán lẻ thực phẩm đông lạnh, hàng tiêu dùng**

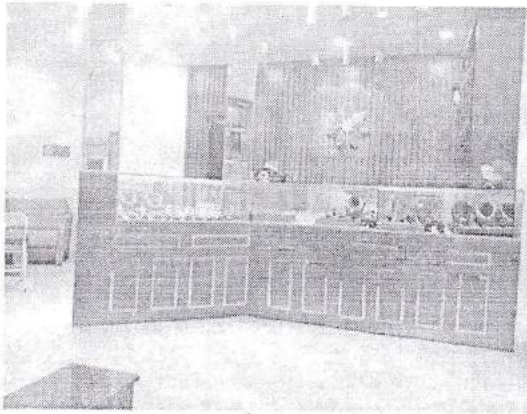
Đây là hoạt động kinh doanh truyền thống của Công ty có từ những ngày đầu thành lập. Các sản phẩm công ty phân phối chủ yếu gồm có: thực phẩm đông lạnh (Thịt bò, thịt gà,.... được nhập từ một số nước như Úc, Mỹ), chè, cafe, bánh kẹo,.... Các sản phẩm này được Công ty phân phối trên khu vực Hà Nội và các tỉnh lân cận. Để đảm bảo cho quá trình bảo quản thực phẩm đông lạnh được đảm bảo, Công ty đã thuê hệ thống kho lạnh luôn được giữ ở nhiệt độ dưới -18°C . Bảo quản dưới nhiệt độ này giúp các sản phẩm đông lạnh Công ty vẫn giữ nguyên được giá trị các loại vitamin, protein.





▪ **Kinh doanh vàng bạc, đá quý**

Ngoài lĩnh vực kinh doanh thương mại thực phẩm đông lạnh, hàng tiêu dùng, từ năm 2019, CEN bắt đầu lấn sân sang lĩnh vực vàng bạc, đá quý Các sản phẩm Công ty kinh doanh đều đảm bảo chất lượng cao và bắt kịp các xu hướng thẩm mỹ hiện đại. Trong thời gian tới, Công ty sẽ mở rộng các cửa hàng kinh doanh sản phẩm này nhằm dễ dàng hơn việc phục vụ đến người tiêu dùng.

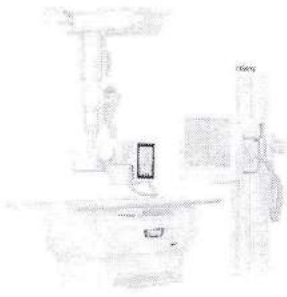


Bằng những tiềm năng và nỗ lực hoạt động, CEN luôn khát vọng xây dựng thương hiệu của Công ty gắn liền với thương hiệu của một đơn vị kinh doanh các sản phẩm trang sức vàng bạc, đá quý cao cấp, đầy đủ, kịp thời.

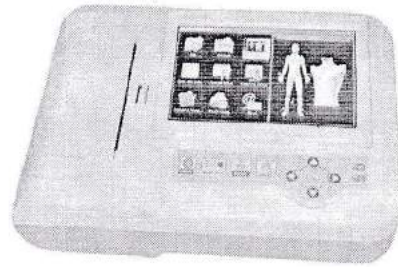
▪ **Phân phối sản phẩm thiết bị y tế**

Công ty chuyên cung cấp trực tiếp các sản phẩm vật tư y tế và thiết bị chăm sóc sức khỏe phục vụ cộng đồng. Mục tiêu của Công ty là cung cấp cho khách hàng những thiết bị có giá thành hợp lý đồng thời chất lượng nhất và tiên tiến nhất trong lĩnh vực chăm sóc sức khỏe.

Các sản phẩm được Công ty phân phối trực tiếp cho các cơ sở y tế, bệnh viện, cửa hàng vật tư y tế tại khu vực phía Bắc, chủ yếu là địa bàn Hà Nội. Các sản phẩm chính bao gồm: Máy X-quang kỹ thuật số DR, Máy điện tim 3 cần, Máy điện tim 6 cần, Máy X-quang chụp vú, Máy soi cổ tử cung, Bơm tiêm điện, Tủ sấy tiệt trùng, Bàn mổ đa năng có chức năng chụp C-Am, Kính hiển vi đảo ngược và bộ vi thao tác,... được sản xuất chủ yếu bởi các công ty uy tín trên thế giới.



Máy X- Quang



Máy điện tim 6 cần

- Lĩnh vực bất động sản, khách sạn, lưu trú, khu nghỉ dưỡng và các dịch vụ đi kèm

Hướng đến hoạt động kinh doanh đa ngành nghề, hiện nay, Công ty đang thực hiện mở rộng hoạt động sang lĩnh vực khách sạn và thị trường đầu tiên Công ty hướng đến và triển khai đầu tư là dự án khách sạn tại khu vực phía Bắc.



Khách sạn tại Lào Cai

- b. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận từ các sản phẩm, dịch vụ của Tổ chức phát hành qua các năm

Bảng 9: Cơ cấu doanh thu của Công ty

Đơn vị tính: nghìn đồng

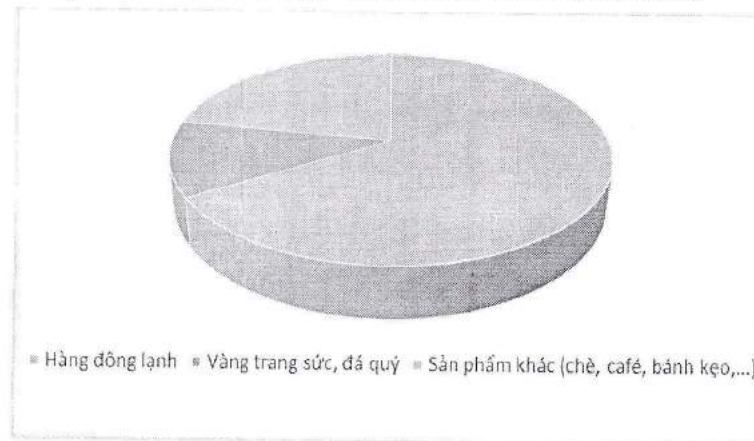
Chỉ tiêu	Năm 2019				Năm 2020 (*)		6 tháng 2021	
	Riêng lẻ		Hợp nhất		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng				
Hàng đồng lạnh	19.604.938,7	32,3%	25.724.862,0	38,5%	50.264.837,4	66,1%	46.113.304,8	83,6%

Vàng trang sức, đá quý	2.012.871,9	3,3%	2.012.871,9	3,0%	8.780.434,1	11,5%	10.021.316,5	17,8%
Sản phẩm khác	39.076.351,1	64,5%	39.076.351,1	58,5%	17.012.710,7	22,4%	229.104,9	0,4%
Tổng cộng	60.694.161,7	100%	66.814.084,9	100%	76.057.982,3	100%	56.363.726,2	100%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, năm 2020, Quý 2/2021 của CEN)

(*) Năm 2020, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty con - Công ty Cổ phần Dược liệu quý hiếm và Thiết bị y tế Hà Giang, do đó, năm 2020 và Quý 2/2021, Công ty không có công ty con và chỉ thực hiện lập BCTC riêng.

Biểu đồ 3: Cơ cấu doanh thu CEN năm 2020



(Nguồn: CEN)

Doanh thu của Công ty hoàn toàn đến từ hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh thương mại bao gồm thực phẩm đông lạnh và vàng bạc đá quý, chè, café, bánh kẹo, thiết bị y tế....

Năm 2019, doanh thu hợp nhất của Công ty là 66,8 tỷ đồng, trong đó doanh thu tại Công ty mẹ đạt 60,7 tỷ đồng và chủ yếu từ hoạt động phân phối thiết bị y tế, hàng tiêu dùng và thực phẩm đông lạnh với tỷ trọng lần lượt là 64,5% và 32,3%.

Kết thúc năm 2020, doanh thu của CEN đạt 76 tỷ đồng, tăng hơn 25% so với cùng kỳ, doanh thu đến từ thực phẩm đông lạnh chiếm tỷ trọng cao nhất (66% trong tổng doanh thu của Công ty). Trong năm, Công ty cũng thu về hơn 17 tỷ đồng từ các sản phẩm



khác (chè, café, bánh kẹo,...), chiếm khoảng 22,4% trong cơ cấu doanh thu của Công ty. Ngoài ra, với sản phẩm vàng trang sức, đá quý cũng đem về hơn 8,7 tỷ đồng doanh thu, chiếm 11,5%.

6 tháng đầu năm 2021, doanh thu thuần của CEN đạt 56,4 tỷ đồng, tăng 25 tỷ đồng, tương ứng tăng 80% so với cùng kỳ năm ngoái (31,3 tỷ đồng). Trong đó, hoạt động kinh doanh thương mại hàng đông lạnh vẫn đem lại tỷ trọng doanh thu cao nhất, đạt 46,1 tỷ đồng, tương ứng 81,8% trên tổng doanh thu của Công ty.

Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019				Năm 2020 (*)		6 tháng 2021	
	Riêng lẻ		Hợp nhất		Giá trị	%DT T	Giá trị	%DT T
	Giá trị	%DT T	Giá trị	%DT T				
Hàng đông lạnh	1.850.697,2	3,1%	2.590.746,7	3,9%	3.919.669,9	5,2%	5.818.322,9	10,3%
Vàng trang sức, đá quý	14.288,8	0,0%	14.288,8	0,0%	300.245,6	0,4%	-180.262,2	-0,3%
Sản phẩm khác (Thiết bị y tế, chè, café, bánh kẹo,...)	3.106.061,8	5,1%	3.106.061,8	4,6%	-103.699,1	-0,1%	30.593,5	0,1%
Tổng cộng	4.971.047,8	8,2%	5.711.097,3	8,5%	4.116.216,4	5,4%	5.668.654,2	10,1%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, năm 2020, Quý 2/2021 của CEN)

(*) Năm 2020, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty con - Công ty Cổ phần Dược liệu quý hiếm và Thiết bị y tế Hà Giang, do đó, năm 2020 và Quý 2/2021, Công ty không có công ty con và chỉ thực hiện lập BCTC riêng.

Lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2019 của Công ty là 5,7 tỷ đồng với biên lợi nhuận đạt 8,5% doanh thu thuần, trong đó, lợi nhuận gộp Công ty mẹ đạt 4,9 tỷ đồng với biên lợi nhuận là 8,2% doanh thu thuần.



Năm 2020, lợi nhuận gộp đạt 4,1 tỷ đồng, với biên lợi nhuận là 5,41% doanh thu thuần, trong đó lợi nhuận gộp từ nhóm sản phẩm chủ lực của Công ty là hàng đông lạnh chiếm tỷ trọng chủ yếu, chiếm 95,22% cơ cấu lợi nhuận gộp. Lợi nhuận gộp năm 2020 giảm 17,2% so với năm 2019, nguyên nhân do, hoạt động kinh doanh trong năm của công ty chịu ảnh hưởng chung của tình hình kinh tế thế giới suy giảm do đại dịch Covid-19.

6 tháng đầu năm 2021, lợi nhuận gộp của Công ty đạt 5,7 tỷ đồng, tăng 210% so với cùng kỳ năm ngoái (1,8 tỷ đồng), trong đó, lợi nhuận gộp từ hàng đông lạnh chiếm tỷ trọng cao nhất (103% cơ cấu lợi nhuận gộp) với biên lợi nhuận đạt 10,3% doanh thu thuần.

10.2. Tài sản

a. Tài sản cố định

Bảng 11: Tình hình tài sản cố định của Công ty đến thời điểm 30/06/2021

Đơn vị: nghìn đồng

Stt	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	GTCL/NG (%)
1	Tài sản cố định hữu hình	2.556.488,4	1.728.893,3	67,63%
1.1	Phương tiện vận tải truyền dẫn	2.556.488,4	1.728.893,3	67,63%
2	Tài sản cố định vô hình	-	-	-
Tổng cộng		2.556.488,64	1.728.893,3	67,63%

(Nguồn: BCTC Quý 2/2021 của CEN)

b. Hàng tồn kho

Bảng 12: Hàng tồn kho

Đơn vị: nghìn đồng

Stt	Hàng tồn kho	31/12/2019		31/12/2020	30/06/2021
		Riêng lẻ	Hợp nhất	(*)	
1	Nguyên liệu, vật liệu	-	-	9.744,5	-
2	Hàng hóa	4.898.394,7	5.053.494,7	32.238.770,1	45.631.667,2
Tổng		4.898.394,7	5.053.494,7	32.248.514,5	45.631.667,2

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2019, 2020, Quý 2/2021 của CEN)



(*) Năm 2020, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty con - Công ty Cổ phần Dược liệu quý hiếm và Thiết bị y tế Hà Giang, do đó, năm 2020 và Quý 2/2021, Công ty không có công ty con và chỉ thực hiện lập BCTC riêng.

Hàng hóa tồn kho cuối năm 2020 chủ yếu là hàng kim hoàn; trong đó, vàng nguyên liệu: 24.580.875.269 VND; vàng ta cũ 99,99%: 4.264.920.509 VND.

10.3. Thị trường hoạt động

Thị trường hoạt động của Công ty trên phạm vi cả nước, đặc biệt tập trung tại các thành phố lớn, trung tâm kinh tế lớn của cả nước. Hiện nay, thị trường hoạt động chính của Công ty là tại Hà Nội và các tỉnh lân cận.

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

Với định hướng trở thành một Công ty có uy tín cao trên thị trường, cung ứng cho thị trường những sản phẩm và dịch vụ có chất lượng, độ tin cậy cao và đạt tiêu chuẩn. Ban lãnh đạo Công ty không ngừng nghiên cứu, tìm kiếm cơ hội đầu tư mới với đa dạng sản phẩm nhằm cung cấp dịch vụ đến khách hàng một cách toàn diện nhất.

Bên cạnh việc đầu tư kinh doanh các sản phẩm truyền thống như thực phẩm, hàng tiêu dùng, năm 2019, Công ty có bước chuyển mình quan trọng, mở ra cơ hội đầu tư kinh doanh mới với hoạt động kinh doanh vàng bạc đá quý.

Trong thời gian tới, nắm bắt được cơ hội trong lĩnh vực khách sạn, Ban lãnh đạo Công ty đang tập trung nghiên cứu và đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh lĩnh vực này.

10.5. Các hợp đồng lớn

Bảng 13: Các Hợp đồng lớn mà CEN đã được thực hiện, đã được ký kết và chưa thực hiện trong năm giai đoạn 2019-nay

TT	Tên khách hàng	Tên sản phẩm dịch vụ	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Các đối tác tham gia	Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, BGD, CĐL
I	Năm 2019						
I	Công ty Cổ phần Giải pháp kỹ	Máy nghiền	4.620	Tháng 3/2019	Tháng 3/2019	-	Không



	thuật năng lượng	trực					
2	Công ty TNHH Thực phẩm Quốc tế Vimex	Hàng đông lạnh	1.636	Tháng 12/2019	Tháng 12/2019	-	Không
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Du lịch Sapa	Máy đếm giấy	1.968	Tháng 02/2019	Tháng 02/2019	-	Không
II	Năm 2020						
1	Công ty TNHH Thực phẩm Quốc tế Vimex	Hàng đông lạnh	7.000	Tháng 06/2020	Tháng 06/2020	-	Không
2	Công ty TNHH SAFETY FOODS Việt Nam	Hàng đông lạnh	1.507	Tháng 06/2020	Tháng 06/2020	-	Không
3	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ AZURA Hà Nội	Cà phê	5.139	Tháng 03/2020	Tháng 03/2020	-	Không
III	6 tháng năm 2021						
1	Công ty TNHH Thực phẩm Quốc tế Vimex	Hàng đông lạnh	1.865	Tháng 03/2021	Tháng 03/2021	-	Không
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Intimex	Hàng đông lạnh	3.445	Tháng 03/2021	Tháng 03/2021	-	Không
3	Công ty Cổ phần Thương mại và XNK G6	Hàng đông lạnh	3.000	Tháng 06/2021	Tháng 06/2021	-	Không
4	Công ty TNHH Thực phẩm và đồ uống TTC	Hàng đông lạnh	7.553	Tháng 06/2021	Tháng 06/2021	-	Không

(Nguồn: Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam)

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Hiện nay, CEN thực hiện đa dạng các nhà cung cấp nguyên vật liệu, hàng hóa đầu vào, cũng như các khách hàng tiêu thụ sản phẩm của Công ty. Một số nhà cung cấp, khách hàng chính của CEN như sau:



Bảng 14: Các khách hàng, nhà cung cấp mà CEN đã/đang-hợp tác trong giai đoạn 2019-2020 và hiện nay

Stt	Tên	Giá trị giao dịch/đoanh thu hoặc doanh số mua hàng	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, BGD, CĐL của TCPH
A	Năm 2019				
I	Khách hàng				
1	Công ty Cổ phần Giải pháp Kỹ thuật Năng lượng	6,92%	Tháng 03/2019	Máy nghiền trục	Không
2	Công ty Cổ phần Chăn nuôi Hà Giang 1	10,53%	Năm 2019	Hàng đông lạnh	Không
3	Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Xuất nhập khẩu DACO	12,44%	11/2019 - 12/2019	Hàng hóa (bánh kẹo, cà phê, sữa...)	Không
II	Nhà cung cấp				
1	Công ty TNHH thực phẩm quốc tế Vimex Việt Nam	15,83%	4/2019 - 12/2019	Hàng đông lạnh và Hàng hóa (khoai tây đông lạnh)	Không
2	Công ty TNHH Kinh doanh tổng hợp Sơn Tùng	10,85%	10/2019 - 12/2019	Hàng hóa (bánh kẹo)	Không
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Du lịch Sapa	13,21%	1/2019 - 3/2019	Máy nén khí, Máy đếm giấy và máy nghiền trục	Không
B	Năm 2020				
I	Khách hàng				
1	Công ty TNHH Thương mại dịch vụ AZURA	9,29%	Tháng 03/2020	Hàng hóa (bánh kẹo, cà phê, sữa...)	Không



2	Công ty Cổ phần Chăn nuôi Hà Giang 1	11,12%	Năm 2020	Hàng đông lạnh, Hàng hóa (sữa, cà phê, bánh kẹo)	Không
3	Công ty TNHH Kinh doanh Thực phẩm Thảo Nguyên	5,45%	6/2020 - 11/2020	Hàng đông lạnh	Không
II Nhà cung cấp					
1	Công ty TNHH Thực phẩm sạch Thương mại T&P	15,01%	1/2020 - 11/2020	Hàng đông lạnh	Không
2	Công ty TNHH thực phẩm quốc tế Vimex Việt Nam	12,38%	Năm 2020	Hàng đông lạnh và Hàng hóa (khoai tây đông lạnh)	Không
3	Công ty TNHH Gia nguyên Hà Nội	8,06%	Tháng 3/2020	Hàng hóa (cà phê)	Không
C 6 tháng đầu năm 2021					
I Khách hàng					
1	Công ty TNHH cung cấp thực phẩm an phát	19,36%	6 tháng 2021	Hàng đông lạnh	Không
2	Công ty TNHH Sản xuất và Xuất nhập khẩu Thực phẩm Xanh	4,16%	6 tháng 2021	Hàng đông lạnh	Không
3	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Thực phẩm DD	4,17%	Tháng 3,4,5,6 /2021	Hàng đông lạnh	Không
II Nhà cung cấp					
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Intimex	32,47%	Tháng 2,3,4 /2021	Hàng đông lạnh	Không
2	Công ty TNHH Thương mại Hoàng Lê	10,92%	Tháng 3,4,5,6 /2021	Hàng đông lạnh	Không
3	Công ty Cổ phần Thương mại và XNK G6	8,76%	Tháng 5,6 /2021	Hàng đông lạnh	Không

(Nguồn: Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam)



10.7. Vị thế của Công ty trong ngành

❖ Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành

Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam là doanh nghiệp thuộc nhóm kinh doanh thương mại được thành lập vào năm 2015. Hoạt động kinh doanh chủ yếu của CEN là bán buôn, bán lẻ thực phẩm đông lạnh, vàng bạc đá quý, thiết bị y tế. Quy mô tổng tài sản cũng như nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty hiện tại còn nhỏ so với các doanh nghiệp cùng ngành trên thị trường, hoạt động kinh doanh chưa đa dạng, Công ty chủ yếu tập trung vào lĩnh vực bán buôn tổng hợp, phân phối vàng bạc đá quý. Trong dài hạn, Công ty tìm kiếm thêm cơ hội phát triển hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực, ngành nghề có biên lợi nhuận cao như kinh doanh dịch vụ khách sạn,... nhằm tối ưu hóa lợi nhuận và mang lại lợi ích cho cổ đông Công ty.

❖ Triển vọng phát triển của ngành

Năm 2020 là một năm khó khăn với nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành thị trường thương mại thực phẩm đông lạnh, hàng tiêu dùng, vàng bạc đá quý nói riêng do ảnh hưởng tiêu cực của dịch bệnh Covid-19. Tuy nhiên, ngành kinh doanh thương mại được nhận định là ngành kinh doanh đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế Việt Nam. Trong những năm sắp tới, ngành bán buôn, bán lẻ được kỳ vọng phát triển mạnh mẽ hơn nữa dựa trên các điểm sáng tích cực như sau: Thị trường bán lẻ vẫn tiếp tục tăng trưởng và đang trở thành một trong những ngành kinh tế chủ chốt của nền kinh tế; Thị trường tiêu dùng dự kiến phục hồi khi tốc độ tăng trưởng kinh tế nước ta khá tốt; Các chính sách của Nhà nước thúc đẩy nền kinh tế phát triển ổn định hậu ảnh hưởng bởi Covid-19; Quá trình đô thị hóa tăng cao, sự tăng trưởng nhanh của tầng lớp trung lưu và Việt Nam đang ở thời kỳ dân số vàng.

Cụ thể, ngành bán lẻ được nhận định là ngành kinh doanh đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế Việt Nam. Quy mô toàn thị trường bán lẻ là 142 tỷ USD, đóng góp vào 59% GDP cả nước và có tốc độ tăng trưởng ngành bán lẻ luôn cao từ gấp rưỡi đến gấp đôi tăng trưởng GDP cả nước.

Tính đến cuối năm 2020, dân số Việt Nam đạt khoảng 97,75 triệu người, đứng thứ ba trong khu vực Đông Nam Á (sau Indonesia và Philippines) và đứng thứ 15 trên thế giới. Dân số Việt Nam trẻ (độ tuổi trung bình là 32 tuổi) và đang trong thời kỳ dân số vàng, số dân đang trong độ tuổi lao động cao. Theo Ngân hàng Thế giới (WB), thời kỳ dân số vàng tại Việt Nam bắt đầu từ năm 2006 và được dự kiến sẽ kéo dài tới 2033. Do đó, nhu cầu tiêu dùng thực phẩm, hàng tiêu dùng, ... có xu hướng tăng cao.

Thêm vào đó, xu hướng đô thị hóa cũng thúc đẩy nhu cầu tiêu dùng tăng mạnh. Tới nay, mới chỉ khoảng trên 1/3 dân số Việt Nam sống ở các khu vực đô thị, khá thấp so



với các nước khác trong khu vực. Điều này chỉ ra dư địa phát triển lớn của các đô thị Việt Nam. Trong 10 năm tới, The World Bank dự báo dân số đô thị Việt Nam dự phóng tăng trưởng trung bình 2,6%/năm, đứng thứ ba trong các quốc gia ASEAN. Tới năm 2039, sẽ có trên 50% dân số Việt Nam sống tại các đô thị và lên tới 57,3% trong năm 2050.

Tất cả các yếu tố tích cực trên sẽ tạo sự bùng nổ trong nhu cầu tiêu dùng của người dân tại các Thành phố lớn như Hà Nội và các tỉnh thành lân cận.

Bên cạnh đó, Ngành kinh doanh khách sạn tại Việt Nam cũng đang có sự hồi phục và trở thành xu hướng được săn đón hiện nay khi khả năng kiểm soát dịch bệnh của Việt Nam khá tốt và thu nhập bình quân đầu người ngày càng gia tăng, dẫn tới nhu cầu du lịch của người dân cũng tăng theo. Theo đánh giá trong dài hạn của CBRE, triển vọng phát triển của ngành khách sạn ở Việt Nam rất khả quan nhờ vào cơ sở hạ tầng tiếp tục được cải thiện, chính sách thị thực ưu đãi và định hướng đẩy mạnh phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế trọng điểm của Nhà nước. Hơn nữa, Việt Nam được cả thế giới biết đến là một trong những quốc gia ứng phó thành công và hiệu quả nhất trong đại dịch. Điều này đã giúp Việt Nam xây dựng hình ảnh một điểm đến an toàn trên bản đồ du lịch thế giới, giúp thu hút du khách quốc tế đến Việt Nam sau khi dịch bệnh đã được kiểm soát.

❖ **Đánh giá sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty so với định hướng của ngành, chính sách Nhà nước, xu thế chung trên thế giới**

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong vài năm gần đây luôn đạt kết quả tốt so với tình hình chung của toàn thế giới. Một nền kinh tế phát triển lành mạnh là điều kiện tất yếu cho các ngành nghề phát triển cùng nhịp, trong đó có kinh doanh thương mại. Nắm bắt được rõ các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, Ban lãnh đạo Công ty định hướng tiếp tục giữ vững hoạt động phát triển kinh doanh thương mại trong thời gian tới với nhiều sản phẩm đa dạng như thực phẩm đông lạnh, hàng tiêu dùng, vàng bạc, đá quý... đồng thời mở rộng hoạt động cung cấp dịch vụ khách sạn nhằm đa dạng hóa nguồn cung cấp cho thị trường. Với những nỗ lực và định hướng rõ ràng đó cho thấy, chiến lược và định hướng phát triển của Công ty hoàn toàn phù hợp với định hướng của Ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.

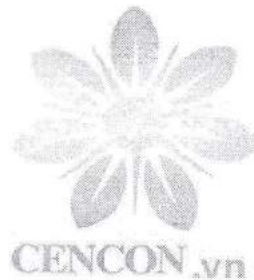
10.8. Hoạt động marketing

Hoạt động Marketing của Công ty tập trung vào nghiên cứu nhu cầu thị trường và khách hàng, tìm ra các giải pháp và cách tiếp cận nhóm khách hàng hiệu quả, nhằm hỗ trợ cho việc phát triển phân phối sản phẩm của Công ty. Hoạt động marketing được thực hiện đầy đủ và triển khai đồng bộ.



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

Logo của CEN:



Logo này được sử dụng làm nhãn hiệu cho việc quảng bá hình ảnh Công ty, sử dụng trên các ấn phẩm giới thiệu các sản phẩm và dịch vụ Công ty tính đến thời điểm hiện tại.

Để khẳng định vị trí thương hiệu, Công ty đã đăng kí tên miền website: <http://cencon.vn/> với Bộ Thông tin và Truyền thông.

Tầm nhìn: Xây dựng và từng bước phát triển Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam trở thành một doanh nghiệp ổn định, bền vững, một trong những công ty có năng lực cạnh tranh cao trên thị trường trong nước. Đồng thời, Công ty cũng định vị thương hiệu CEN trở thành gắn liền với thương hiệu của một đơn vị cung cấp các sản phẩm trang sức vàng bạc, đá quý cao cấp và phân phối hàng hóa đảm bảo chất lượng.

Sứ mệnh: Sứ mệnh của Công ty là hướng đến mục tiêu trở thành một Công ty có uy tín cao, chuyên cung ứng cho thị trường những sản phẩm và dịch vụ có chất lượng, có độ tin cậy cao và đạt tiêu chuẩn theo quy định. Thành công của CEN được thể hiện thông qua sự phát triển bền vững của công ty, môi trường làm việc năng động đối với nhân viên, sự minh bạch và lợi nhuận hấp dẫn cho cổ đông.

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Chính sách nghiên cứu và phát triển nhằm hỗ trợ và thúc đẩy việc thực hiện các mục tiêu đã xác định, đóng vai trò vô cùng quan trọng trong việc định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty. Nhận thức rõ được tầm quan trọng của việc này, CEN đã xây dựng các chính sách nghiên cứu và phát triển nhu cầu, thị hiếu của khách hàng, cập nhật những tiến bộ công nghệ hiện đại,... nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng về cả số lượng và chất lượng của thị trường.

Định hướng phát triển dài hạn của Công ty hướng tới các mặt hàng sản phẩm có biên lợi nhuận cao. Để thực hiện được mục tiêu đó, Công ty đã và đang thiết lập và chuẩn hóa chính sách nghiên cứu, phát triển trong quá trình phân phối sản phẩm, dịch vụ một



cách hệ thống và toàn diện, giúp tăng tính hiệu quả và cạnh tranh, đồng thời đáp ứng được yêu cầu khắt khe của khách hàng.

Với định hướng rõ ràng, chiến lược nghiên cứu và phát triển cụ thể giúp đẩy mạnh hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty và từng bước trở thành một trong những Công ty có uy tín trên thị trường.

10.11. Chiến lược kinh doanh

Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam định hướng cho mình một chiến lược phát triển xuyên suốt, hiệu quả và bền vững, từ đó tạo ra những nét văn hóa đặc trưng cho doanh nghiệp:

- Lấy sự thỏa mãn sự hài lòng của khách hàng là mục tiêu phấn đấu và lấy hiệu quả kinh tế là thước đo cho sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty. Ngoài việc duy trì và phát triển ngành nghề truyền thống là kinh doanh thương mại thực phẩm, hàng tiêu dùng, công ty còn chú trọng phát triển những sản phẩm trang sức vàng bạc đá quý chất lượng, đạt giá trị cao về mặt thẩm mỹ, định hướng nhiệm vụ cốt lõi là đưa thương hiệu vàng bạc, đá quý Cencon lan toả và phát triển bền vững trong giai đoạn tới. Bên cạnh đó, Công ty có kế hoạch mở rộng quy mô vốn đầu tư kinh doanh dịch vụ khách sạn đảm bảo cho Công ty có tiềm lực kinh tế mạnh, đủ sức để cạnh tranh với các doanh nghiệp trong nước;
- Đổi mới doanh nghiệp, mở rộng đầu tư và tăng cường công tác quản lý doanh nghiệp và phát triển nguồn nhân lực;
- Mở rộng và hợp tác với các đối tác cung ứng nguyên vật liệu, hàng hóa có năng lực, uy tín phù hợp với chiến lược, định hướng phát triển và văn hóa của Công ty theo từng giai đoạn;
- Liên doanh, liên kết, hợp tác với các tổ chức lớn, có quy mô và mạng lưới hoạt động rộng để phân phối sản phẩm nhằm tối ưu hóa lợi thế cạnh tranh trên thị trường.
- Xây dựng Công ty sẽ là một công ty thương mại được niêm yết trên sàn chứng khoán uy tín để nâng cao hình ảnh, nhận diện thương hiệu, thu hút nhà đầu tư và từng bước nâng cao tiềm lực tài chính của Công ty;
- Khắc phục những tồn tại để duy trì sự phát triển ổn định theo định hướng của Công ty phù hợp với xu hướng chung của đất nước. Phấn đấu đưa Công ty trở thành một trong những doanh nghiệp uy tín, mang đến những sản phẩm hữu ích nhất cho khách hàng, tối đa hóa lợi nhuận cho cổ đông/nhà đầu tư, vun đắp cuộc



sống ấm no, hạnh phúc cho các thành viên trong Công ty và góp phần xây dựng đất nước ngày càng vững mạnh và phát triển.

10.12. Việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan

Các hoạt động kinh doanh thương mại vàng bạc đá quý, cung cấp dịch vụ liên quan đến nông, lâm, ngư nghiệp,... là ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Công ty luôn tuân thủ đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật.

11. Chính sách đối với người lao động

11.1. Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty

Số lượng lao động của Công ty tại thời điểm 31/03/2021 là 18 nhân viên.

Số lượng người lao động bình quân trong giai đoạn 2019 – 2020 là 17 nhân viên

Bảng 15: Cơ cấu lao động đến thời điểm 30/06/2021 của Công ty

Đơn vị: người

Chỉ tiêu	Số lượng (người)	Tỷ lệ
I. Phân theo trình độ chuyên môn	18	100%
Trên đại học và Đại học	10	56%
Cao đẳng, trung cấp	7	39%
Lao động phổ thông	1	5%
II. Phân loại theo thời hạn hợp đồng	18	100%
Hợp đồng lao động thường xuyên	8	44%
Hợp đồng lao động thời vụ	10	56%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam)

11.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

Với trọng tâm phát triển nguồn nhân lực, Công ty đã xây dựng các chính sách quy định rõ ràng minh bạch các thông tin dành cho người lao động, gồm có quy chế tiền lương, quy chế đào tạo, quy định phụ cấp...

❖ Chế độ lương

Tiền lương của người lao động do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng lao động và được trả theo năng suất lao động, chất lượng và hiệu quả công việc, mức lương của người lao động không được thấp hơn mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định. Trong đó bao gồm:



- Lương cơ bản là mức lương trả cho người lao động tương ứng với bậc công việc mỗi cá nhân đảm nhận, nằm trong khung lương tương ứng thuộc khung lương của Công ty và được đăng ký với Sở Lao động Thương binh và Xã hội. Lương cơ bản làm cơ sở thực hiện các nghĩa vụ với nhà nước như: đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn lao động, công đoàn;
- Thưởng và phụ cấp sẽ do Ban lãnh đạo Công ty căn cứ vào trình độ chuyên môn – nghiệp vụ, tính chất và giá trị công việc, kinh nghiệm, sự trung thành – trung tín, năng suất chất lượng công việc, tiềm năng của nhân viên để quyết định (nếu có).

Bên cạnh đó, người lao động cũng được xem xét nâng bậc lương, chuyển ngạch lương theo quy chế của Công ty.

❖ Chế độ khen thưởng

Nhằm động viên cán bộ, nhân viên, ngoài việc khen thưởng thường xuyên, tùy theo kết quả và hiệu quả hoạt động kinh doanh mang lại Công ty còn có các hình thức khen thưởng khác như: Thưởng cho các đơn vị, cá nhân tiêu biểu trong năm, thưởng sáng kiến; thưởng trong các dịp lễ, tết, kỷ niệm Công ty; tổ chức cho người lao động đi tham quan nghỉ mát.

❖ Chính sách xã hội

Công ty tham gia đầy đủ chế độ bảo hiểm (y tế, xã hội, thất nghiệp) cho cán bộ, nhân viên theo đúng quy định của Nhà nước. Công ty cũng có chế độ hỗ trợ cho gia đình cán bộ, nhân viên khi có khó khăn đột xuất theo khả năng nguồn quỹ cho phép.

❖ Chính sách đào tạo

Công ty khuyến khích và tạo điều kiện để cán bộ, nhân viên được đào tạo nâng cao trình độ nhằm thực hiện tốt công việc được giao, đáp ứng tiêu chuẩn chuyên môn nghiệp vụ, tiêu chuẩn công việc theo quy định. Công ty xây dựng quy chế đào tạo, bồi dưỡng cán bộ nhân viên trong đó nêu rõ phạm vi, đối tượng, các hình thức đào tạo và chế độ trong công tác đào tạo.

12. Chính sách chi trả cổ tức

Căn cứ theo Điều lệ của Công ty và quy định của pháp luật, mức cổ tức hàng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và Đại hội đồng cổ đông quyết định. Kết thúc niên độ tài chính, Hội đồng quản trị có trách nhiệm xây dựng phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình Đại hội đồng cổ đông trên cơ sở:



Lợi nhuận sau thuế mà Công ty thu được từ hoạt động kinh doanh trong năm tài chính sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác; trích lập các quỹ theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty cũng xét tới kế hoạch và định hướng kinh doanh, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới để đưa ra mức cổ tức dự kiến hợp lý.

Việc chi trả cổ tức bằng tiền hoặc cổ phiếu được căn cứ tình hình thực tế về nhu cầu vốn cho sản xuất kinh doanh của Công ty.

Trong giai đoạn 2019-2020, Công ty dồn toàn bộ nguồn lực tài chính nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh trên thị trường nên Hội đồng quản trị quyết định giữ lại phần lợi nhuận sau thuế này để bổ sung nguồn vốn hoạt động, nâng cao năng lực cạnh tranh. Trong năm 2021, Công ty có kế hoạch chi trả cổ tức 5%. Chính sách chi trả cổ tức đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông hàng năm của Công ty, cụ thể:

- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 1904/2020/NQ-DHĐCĐ ngày 19/04/2020, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2019 là 0%.
- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 01/2021/CEN/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2021, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2020 là 0% và kế hoạch chi trả cổ tức năm 2021 là 5%.

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Năm 2020, CEN đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 13,092 tỷ đồng lên 38,092 tỷ đồng, theo phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận tại công văn số 0657/UBCK-QLCB ngày 09/10/2020. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1210/2020/CEN/NQ-HĐQT ngày 12/10/2020, Công ty đã hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ với số cổ phần được chào bán là 2.500.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phần riêng lẻ là 25.000.000.000 đồng đã được Công ty dùng để:

- + Trả nợ vay tại Ngân hàng Phát triển thành phố Hồ Chí Minh – CN Hà Nội: 17.000.000.000 đồng.
- + Thanh toán cho nhà cung cấp: 8.000.000.000 đồng.

Chi tiết tình hình sử dụng vốn theo Thuyết minh số 16 và Phụ lục 1 tại Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.



14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty

Không có.

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Không có.

16. Thông tin về cam kết của Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.



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

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh

Bảng 16: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020 (*)	% tăng (giảm) so với 2019	6 tháng 2021
	Riêng lẻ	Hợp nhất			
Tổng giá trị tài sản	41.549.327,8	42.374.295,8	63.002.526,1	51,6%	81.899.522,9
Doanh thu thuần	60.694.161,7	66.814.085,0	76.057.982,3	25,3%	56.363.726,2
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.076.475,1	1.291.244,6	322.868,6	-70,0%	3.116.957,0
Lợi nhuận khác	(129.312,7)	(129.750,4)	(14.838,0)	-88,5%	(2.36,5)
Lợi nhuận trước thuế	947.162,4	1.161.494,2	308.030,6	-67,5%	3.114.020,5
Lợi nhuận sau thuế	757.832,5	929.298,0	262.847,9	-65,3%	2.491.216,4
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	-	-	-	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, năm 2020, Quý 2/2021 của CEN)

(*) Năm 2020, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty con - Công ty Cổ phần Dược liệu quý hiếm và Thiết bị y tế Hà Giang, do đó, năm 2020 và Quý 2/2021, Công ty không có công ty con và chỉ thực hiện lập BCTC riêng.

Tổng tài sản của CEN tại ngày 31/12/2020 đạt mức hơn 63 tỷ đồng, tăng hơn 51,6% so với mức tổng tài sản tại ngày 31/12/2019 do Công ty đã tăng quy mô hoạt động thông qua thực hiện tăng vốn điều lệ từ 13 tỷ đồng lên mức 38 tỷ đồng từ việc phát hành thêm cổ phiếu riêng lẻ. Số tiền thu được từ đợt chào bán được dùng để trả nợ vay và thanh toán, tạm ứng mua hàng hóa phục vụ cho hoạt động kinh doanh.



Năm 2020, doanh thu đạt của Công ty đạt mức 76 tỷ đồng, tăng 25,31% so với năm trước. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế năm 2020 đạt 262,8 triệu đồng, giảm 65,3% so với năm 2019 đạt 757,8 triệu đồng. Nguyên nhân chính là do biên độ lợi nhuận của Công ty giảm để tăng tính cạnh tranh với các đối thủ và mở rộng thị trường.

Năm 2020 là năm khó khăn đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp thương mại nói riêng, trong bối cảnh dịch bệnh dẫn đến nhu cầu tiêu dùng giảm đồng thời giá nguyên liệu, hàng hóa đầu vào tăng cao như giá bò, giá vàng..., nhưng với sự cố gắng quyết tâm cũng như định hướng đúng đắn của Ban lãnh đạo, cùng với đội ngũ nhân sự tinh gọn, CEN đã từng bước nỗ lực nhằm ổn định hoạt động sản xuất, tìm phương hướng giải quyết cụ thể, tạo tiền đề cho sự phát triển của Công ty trong những năm tiếp theo.

Đến thời điểm 30/06/2021, tổng tài sản của Công ty đạt 81,9 tỷ đồng, tăng 30% so với năm cuối năm 2020, doanh thu thuần đạt 56 tỷ đồng, tăng 80% so với cùng kỳ năm 2020 (31,3 tỷ đồng).

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty

❖ Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong giai đoạn 2019 – 2020:

• Thuận lợi

- **Nền kinh tế vĩ mô:** Giai đoạn năm 2015 đến năm 2019 đánh dấu nền kinh tế được phục hồi và có nhiều chuyển biến tích cực về kinh tế vĩ mô. Cụ thể, theo Tổng cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam tương đối khả quan với mức tăng lần lượt là 6,68% (năm 2015), 6,21% (năm 2016), 6,81% (năm 2017), 7,04% (năm 2018) và 7,02% (năm 2019). Năm 2020 mặc dù các chỉ số kinh tế có dấu hiệu giảm sút do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19, tuy nhiên theo Tổng cục thống kê, tăng trưởng GDP năm 2020 của Việt Nam thuộc nhóm cao nhất thế giới. Nhìn chung, kinh tế của Việt Nam những năm gần đây đều đạt được kết quả tốt so với nền kinh tế toàn cầu, do đó, tạo tiền đề hỗ trợ cho các doanh nghiệp trong nước phát triển mạnh mẽ và toàn diện. Ngành kinh doanh thương mại, bán buôn, bán lẻ cũng chứng kiến sự phục hồi.



- **Chất lượng sản phẩm:** Sản phẩm của CEN đã tạo được sự tin dùng đối với khách hàng về chất lượng sản phẩm và dịch vụ tiện ích. Với sứ mệnh cung cấp sản phẩm và dịch vụ ưu việt, nâng cao giá trị cuộc sống giúp Công ty luôn duy trì được sự tin tưởng cao đối với khách hàng trong từng sản phẩm Công ty kinh doanh, từ đó sẽ tạo ra hoạt động kinh doanh ổn định trong Công ty.
- **Nguồn lực con người:** Đội ngũ ban lãnh đạo chủ chốt của CEN là những người tâm huyết, có tầm nhìn chiến lược, trình độ chuyên môn cao và hoạt động lâu năm trong ngành kinh doanh thương mại. Đội ngũ cán bộ nhân viên trẻ, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ tốt, có kinh nghiệm và tràn đầy nhiệt huyết, gắn bó với Công ty qua nhiều năm hoạt động.
- **Thị trường tiêu thụ sản phẩm:** CEN tập trung phát triển các sản phẩm kinh doanh tại thị trường Hà Nội do đây là một trong các thị trường có nhu cầu về thực phẩm, vàng bạc,... lớn nhất cả nước, luôn ổn định và tăng trưởng đều qua các năm.
- **Sự tín nhiệm của tổ chức tín dụng:** CEN luôn nhận được sự hỗ trợ từ các tổ chức tín dụng, các khoản vay tín dụng luôn được giải ngân đúng, đủ và kịp thời với chi phí vốn hợp lý giúp Công ty luôn đảm bảo kế hoạch kinh doanh đề ra cho từng thời điểm.
- **Khó khăn**
 - **Giá nguyên vật liệu, hàng hóa đầu vào:** Năm 2019, 2020, với sự bất ổn chính trị giữa các quốc gia lớn trên thế giới đã làm gián đoạn chuỗi cung ứng hàng hoá trên toàn cầu, cùng với ảnh hưởng tiêu cực từ đại dịch Covid-19 đã làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh thương mại trên thế giới. Sản phẩm kinh doanh chủ yếu của Công ty là thực phẩm đông lạnh (bò Úc, bò Mỹ,...), hàng tiêu dùng (chè, bánh kẹo, cafe,...) và vàng bạc đá quý. Đây đều là những mặt hàng khá nhạy cảm với sự bất ổn trên toàn cầu. Khi giá nguyên vật liệu, hàng hóa đầu

vào có xu hướng tăng sẽ ảnh hưởng đến giá thành và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Cạnh tranh: Thị trường thương mại diễn ra sự cạnh tranh quyết liệt từ phía các công ty trong cùng ngành với CEN. Bên cạnh đó, việc ngày càng có nhiều các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài mở rộng ngành nghề hoạt động cùng ngành nghề với Công ty dẫn đến việc tranh giành thị phần ngày càng trở lên khốc liệt. Số lượng và quy mô các cửa hàng tạp hóa, cửa hàng tiện lợi, siêu thị và đại siêu thị tăng qua từng năm. Cùng với sự tăng trưởng của ngành bán lẻ và gia tăng tiêu dùng của người dân, thương mại điện tử tại Việt Nam cũng phát triển mạnh mẽ. Người tiêu dùng có xu hướng chuyển sang mua sắm thông qua các kênh thương mại điện tử (như Shopee, Lazada, Tiki, Sendo, Thegioididong...) nhiều hơn trước đây. Sự cạnh tranh từ các đối thủ trong ngành ngày càng gay gắt nhất là cạnh tranh về giá sản phẩm để thu hút khách hàng có thể dẫn đến tình trạng thị phần cũng như doanh thu giảm. Công ty phải liên tục nghiên cứu, lựa chọn tiện ích hiện đại, độc đáo, đem lại lợi ích lớn nhất cho khách hàng để có doanh thu, lợi nhuận duy trì hoạt động kinh doanh của mình.

- ❖ Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất:

Không có.

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

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

Bảng 17: Vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty năm 2019, 2020, 6 tháng 2021

Đơn vị: nghìn đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2019		31/12/2020	30/06/2021
		Riêng lẻ	Hợp nhất		
1	Vốn chủ sở hữu	17.199.214,7	17.962.716,3	42.462.062,6	44.953.279,0
1.1	Vốn góp của chủ sở hữu	13.092.000,0	13.092.000,0	38.092.000,0	38.092.000,0
1.2	Vốn khác của chủ sở hữu	-	-	-	-
1.3	LNST chưa phân	4.107.214,7	4.357.541,2	4.370.062,6	6.861.279,0



Stt	Chi tiêu	31/12/2019		31/12/2020	30/06/2021
		Riêng lẻ	Hợp nhất		
	phôi				
2	Nợ phải trả	24.350.113,1	24.411.579,5	20.540.463,5	36.946.243,9
2.1	Nợ ngắn hạn	24.350.113,1	24.411.579,5	19.877.439,5	36.417.778,5
2.2	Nợ dài hạn	-	-	663.024,0	528.465,4
	Tổng cộng	41.549.327,8	42.374.295,8	63.002.526,1	81.899.522,9

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, năm 2020, Quý 2/2021 của CEN)

(*) Năm 2020, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty con - Công ty Cổ phần Dược liệu quý hiếm và Thiết bị y tế Hà Giang, do đó, năm 2020 và Quý 2/2021, Công ty không có công ty con và chỉ thực hiện lập BCTC riêng.

Trong năm 2020, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 13 tỷ đồng lên 38 tỷ đồng để trả nợ vay và thanh toán, tạm ứng cho nhà cung cấp. Điều này giúp CEN nâng cao năng lực tài chính, tạo sự tin tưởng đối với khách hàng và nhà cung cấp. Nợ phải trả của CEN giảm từ 24,3 tỷ đồng xuống 20,54 tỷ đồng, tương đương giảm 15,65% so với năm 2019. Trong đó, nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn khoảng 97% trong tổng nợ phải trả của Công ty.

b. Trích khấu hao tài sản cố định

Công ty tính khấu hao TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình được ghi nhận theo giá gốc và theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao cụ thể của các nhóm tài sản cố định được ước tính như sau:

Bảng 18: Thời gian khấu hao tài sản cố định

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	10
Phương tiện vận tải	06

c. Mức lương bình quân

Bảng 19: Thu nhập bình quân năm 2019, 2020

Năm	Đơn vị: đồng	
	2019	2020
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	8.000.000	6.497.000

(Nguồn: Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam)



Đối với nhân viên kinh doanh của Công ty, ngoài lương cố định sẽ được hưởng phí hoa hồng theo doanh số bán hàng.

So với các công ty cùng ngành trong cùng địa bàn thì mức lương của công ty đạt mức tương đương và đảm bảo theo quy định của pháp luật.

d. Tình hình công nợ

Bảng 20: Tình hình công nợ của Công ty

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019		31/12/2020	30/06/2021
	Riêng lẻ	Hợp nhất		
Tổng phải thu	24.654.185,4	33.974.996,4	24.332.428,9	30.120.728,8
Tổng phải trả	24.350.113,1	24.411.579,5	20.540.463,5	36.946.243,9

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, năm 2020, Quý 2/2021 của CEN)

(*) Năm 2020, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty con - Công ty Cổ phần Dược liệu quý hiếm và Thiết bị y tế Hà Giang, do đó, năm 2020 và Quý 2/2021, Công ty không có công ty con và chỉ thực hiện lập BCTC riêng.

e. Các khoản phải thu

Bảng 21: Các khoản phải thu

Đơn vị: nghìn đồng

ST T	Chỉ tiêu	31/12/2019		31/12/2020 (*)	30/06/2021
		Riêng lẻ	Hợp nhất		
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	24.654.185,4	33.974.996,4	24.332.428,9	30.120.728,8
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	24.575.299,3	25.102.910,3	20.572.428,9	30.038.728,8
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	28.886,1	8.799.886,1	-	32.000,0
3	Phải thu ngắn hạn khác	50.000,0	72.200,0	3.760.000,0	50.000,0
II	Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-
	Tổng cộng	24.654.185,4	33.974.996,4	24.332.428,9	30.120.728,8

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2019, năm 2020, Quý 2/2021 của CEN)



(*) Năm 2020, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty con - Công ty Cổ phần Dược liệu quý hiếm và Thiết bị y tế Hà Giang, do đó, năm 2020 và Quý 2/2021, Công ty không có công ty con và chỉ thực hiện lập BCTC riêng.

Tổng các khoản phải thu của Công ty trong 2 năm 2019, 2020 và Quý 2/2021 đều là các khoản phải thu ngắn hạn và không có sự biến động nhiều.

Phải thu ngắn hạn của khách hàng đến 31/12/2020 của CEN là 20,5 tỷ đồng, giảm 16,29% so với giá trị cuối năm 2019. Đây là các khoản phải thu do CEN đã thực hiện cung cấp hàng hóa cho khách hàng.

Các khoản phải thu ngắn hạn khác đến 31/12/2020 là 3,76 tỷ đồng, trong đó có khoản phải thu khác là 3,71 tỷ đồng đối với bà Nguyễn Thị Kim Thành theo hợp đồng số 1405/2020/HDCNCP-CNHG2-chuyển nhượng cổ phần Công ty chăn nuôi Hà Giang 2. Đến thời điểm tháng 2/2021, khoản phải thu này đã được bà Thành thanh toán cho Công ty.

f. Các khoản phải trả

❖ Tình hình nợ phải trả của Công ty:

Bảng 22: Các khoản phải trả

Đơn vị: nghìn đồng

T	Chi tiêu	31/12/2019		31/12/2020	30/06/2021
		Riêng lẻ	Hợp nhất	(*)	
I	Nợ ngắn hạn	24.350.113,1	24.411.579,5	19.877.439,5	36.417.778,5
1	Phải trả người bán ngắn hạn	16.565.538,8	16.565.538,8	1.732.283,3	8.953.559,4
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	-	-	-
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	357.924,3	419.390,6	125.232,6	636.004,1
4	Phải trả người lao động	-	-	-	-



T T	Chi tiêu	31/12/2019		31/12/2020	30/06/2021
		Riêng lẻ	Hợp nhất	(*)	
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	-	-	29.291,3	46.084,6
6	Phải trả ngắn hạn khác	826.650,0	826.650,0	836.435,0	558.450,0
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	6.600.000,0	6.600.000,0	17.154.197,3	26.223.680,4
II	Nợ dài hạn	-	-	663.024,0	528.465,4
1	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	663.024,0	528.465,4
Tổng cộng		24.350.113,1	24.411.579,5	20.540.463,5	36.946.243,9

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, năm 2020, Quý 2/2021 của CEN)

(*) Năm 2020, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty con - Công ty Cổ phần Dược liệu quý hiếm và Thiết bị y tế Hà Giang, do đó, năm 2020 và Quý 2/2021, Công ty không có công ty con và chỉ thực hiện lập BCTC riêng.

❖ **Tình hình thanh toán các khoản nợ:**

Công ty hiện nay không có khoản nợ quá hạn nào, các khoản nợ phải trả ngắn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc. Hiện nay, Công ty đang được các ngân hàng đánh giá cao về khả năng thanh toán lãi và vốn vay của mình. Đây cũng là một lợi thế của Công ty trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ các ngân hàng.

g. Các khoản phải nộp theo luật định

Thực hiện theo chủ trương của Ban lãnh đạo, Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Về nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản thuế khác theo quy định nhà nước.

Bảng 23: Các khoản phải nộp theo luật định của Công ty

Đơn vị: nghìn đồng



ST T	Chỉ tiêu	31/12/2019		31/12/2020	30/06/2021
		Riêng lẻ	Hợp nhất	(*)	
1	Thuế giá trị gia tăng	143.034,4	143.034,4	61.249,9	-
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	189.329,8	232.196,2	45.182,7	622.804,1
3	Thuế thu nhập cá nhân	25.560,0	44.160,0	18.800,0	13.200,0
4	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-
Tổng		357.924,3	419.390,6	125.232,6	636.004,1

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, năm 2020, Quý 2/2021 của CEN)

(*) Năm 2020, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty con - Công ty Cổ phần Dược liệu quý hiếm và Thiết bị y tế Hà Giang, do đó, năm 2020 và Quý 2/2021, Công ty không có công ty con và chỉ thực hiện lập BCTC riêng.

h. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho doanh nghiệp là công ty cổ phần, theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Mức trích lập cụ thể từng năm do Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị.

i. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Không có.

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 24: Các hệ số tài chính

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2019		Năm 2020 (*)
		Riêng lẻ	Hợp nhất	
I. Khả năng thanh toán				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	Lần	1,23	1,65	3,04
- Hệ số thanh toán nhanh: (TSLD – hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,03	1,44	1,42



Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2019		Năm 2020 (*)
		Riêng lẻ	Hợp nhất	
2. Cơ cấu vốn				
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,59	0,58	0,33
- Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	1,42	1,36	0,48
3. Năng lực hoạt động				
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/TTS bình quân)	Vòng	1,32	1,39	1,45
Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần/TTS ngắn hạn bình quân)	Vòng	2,21	1,72	1,68
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/HTK bình quân)	Vòng	5,72	5,45	3,87
4. Khả năng sinh lời				
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần)	%	1,25%	1,39%	0,35%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) (LNST/Tổng tài sản bình quân)	%	1,65%	1,94%	0,50%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) (LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân)	%	4,51%	5,42%	0,88%
Thu nhập trên cổ phiếu (EPS)	VND	578,85	703,27	139,98

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, năm 2020 của CEN)

(*) Năm 2020, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty con - Công ty Cổ phần Dược liệu quý hiếm và Thiết bị y tế Hà Giang, do đó, năm 2020 và Quý 2/2021, Công ty không có công ty con và chỉ thực hiện lập BCTC riêng.

3. Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công ty

❖ Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2019:

Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng Công ty mẹ: Theo Báo cáo kiểm toán số 85/2021/BCKT-CPA VIETNAM -TV ngày 03/06/2021, ý kiến kiểm toán chi tiết như sau:



“Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo này thay thế Báo cáo kiểm toán số 374/2020/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM ngày 25/03/2020 do thay đổi người đại diện Công ty kiểm toán và kiểm toán viên ký báo cáo theo luật định.”

Báo cáo tài chính hợp nhất: Theo Báo cáo kiểm toán số 86/2021/BCKT-CPA VIETNAM -TV ngày 03/06/2021, ý kiến kiểm toán chi tiết như sau:

“Ý kiến của Kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo này thay thế Báo cáo kiểm toán số 375/2020/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM ngày 25/03/2020 do thay đổi người đại diện Công ty kiểm toán và kiểm toán viên ký báo cáo theo luật định.”

❖ Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2020:

Công ty TNHH Kiểm toán TTP là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam. Theo Báo cáo kiểm toán số 185/BCKT-TC ngày 23/03/2021, ý kiến kiểm toán chi tiết như sau:

Ý kiến của Kiểm toán viên:

“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày báo cáo tài chính.”



Vấn đề cần nhấn mạnh:

“Theo thuyết minh số 16.b: Trong năm 2020 công ty thực hiện tăng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho cổ đông chiến lược. Tổng số tiền tăng vốn trong năm là 25.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ đồng chẵn). Công ty đã sử dụng hết số tiền tăng vốn nêu trên trong năm 2020 (Chi tiết việc sử dụng vốn tại Phụ lục 1).”

Các vấn đề khác:

“Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam với ý kiến chấp nhận toàn phần”.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

❖ **Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty**

Bảng 25: Dự kiến doanh thu và lợi nhuận của Công ty năm 2021

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2020
Doanh thu thuần	150.000.000.000	97,2%
Lợi nhuận sau thuế	8.000.000.000	2.943,6%
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	5,33%	1.442,3%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	9,46%	973,6%
Tỷ lệ cổ tức	5%	-

(Nguồn: Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam)

❖ **Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên**

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của Công ty đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 theo nghị quyết số 01/2021/CEN/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2021.

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

Năm 2021, hoạt động kinh doanh thương mại của Công ty sẽ tiếp tục được mở rộng địa bàn phân phối, cùng với việc phát triển thêm nhiều chủng loại sản phẩm, mặt hàng thương mại và lĩnh vực kinh doanh dịch vụ khách sạn. Ban giám đốc Công ty đã đề ra các kế hoạch kinh doanh chung để đạt được mục tiêu về doanh thu, lợi nhuận đã đề ra như sau:



a. Hoạt động kinh doanh:

- Tiếp tục duy trì hợp tác với các nhà cung cấp nguyên vật liệu, hàng hóa hiện tại, đồng thời tìm kiếm các nhà cung cấp tại các thị trường tiềm năng.
 - + Mảng kinh doanh thực phẩm đông lạnh và hàng tiêu dùng: Tập trung phát triển thị trường nội địa khách hàng truyền thống của Công ty và mở rộng tới các khách hàng tiềm năng tại các tỉnh phía Bắc và trên cả nước.
 - + Mảng vàng bạc, đá quý: Tập trung đầu tư chiều sâu vào lĩnh vực kinh doanh vàng bạc đá quý, chú trọng phát triển những sản phẩm trang sức vàng bạc đá quý chất lượng, đạt giá trị cao về mặt thẩm mỹ và tính ứng dụng bất kịp những xu hướng thời trang hiện đại, mang đến chất lượng sản phẩm tuyệt nhất cho mọi khách hàng.
- Tập trung nghiên cứu cải tiến chất lượng dịch vụ cung ứng, hướng đến các tiêu chí: an toàn và hiệu quả.
- Kiểm soát chặt chẽ chi phí, thực hành tiết kiệm, cắt giảm các chi phí không hợp lý và các hạng mục không phục vụ trực tiếp hoạt động kinh doanh.
- Củng cố và xây dựng quan hệ với các khách hàng trong và ngoài nước.
- Mở rộng thêm chi nhánh tại các thị trường tiềm năng khác trong thời gian tiếp theo.

b. Hoạt động thương mại

- Mở rộng và kiện toàn mô hình Tổ chức và quản lý Công ty theo hướng gọn nhẹ, hiệu quả, nâng cao sức cạnh tranh, trong đó tập trung: kiện toàn hệ thống phân phối và công tác bán hàng để giảm thiểu chi phí đi lại, chi phí vận chuyển; hoàn thiện bộ phận đầu tư.
- Tăng cường công tác đào tạo cho đội ngũ quản lý cấp cao, cấp trung thông qua việc cử đi học các lớp quản lý, lãnh đạo. Tập trung đào tạo nội bộ cho nhân viên kinh doanh để nâng cao hiệu suất.
- Tăng cường công tác chỉ đạo, giám sát, kiểm tra, thanh tra việc chấp hành pháp luật, thực hiện mục tiêu, chiến lược, kế hoạch và nhiệm vụ được giao, đánh giá hiệu quả hoạt động của Công ty

c. Hoạt động đầu tư:

- Tăng cường kiểm tra, giám sát công tác quản lý tài chính, hạch toán kế toán và sử dụng vốn trong toàn Công ty. Tăng cường cộng tác kiểm soát dòng tiền, đảm bảo sử dụng đúng mục đích.



- Tập trung cân đối, thu xếp nguồn vốn đảm bảo đủ vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc biệt là các hoạt động trọng tâm năm 2021.
- Thường xuyên rà soát lại các khoản công nợ, đặc biệt là các khoản ứng quá/ứng vượt/các khoản công nợ nội bộ trong Công ty và công nợ với các khách hàng.
- Tiếp tục tìm kiếm các hạng mục đầu tư khả thi và đem lại lợi nhuận cao: Năm 2021, Công ty có kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 114 tỷ đồng nhằm mục đích mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực khách sạn. Hiện tại, Công ty đã thực hiện ký kết biên bản thỏa thuận nhận chuyển nhượng khách sạn tại Lào Cai và sẽ triển khai đầu tư kinh doanh trong năm 2021.

❖ **Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt đã tiến hành thu thập và xem xét các thông tin về cơ cấu tổ chức và hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam tại thời điểm lập Bản cáo bạch. Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho VFS và cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Dựa trên kết quả kinh doanh các năm qua, năng lực của Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam, dự báo tình hình kinh tế và ngành trong thời gian tới, Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt cho rằng kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam dự kiến cho năm 2021 là có thể đạt được nếu các dự đoán, nhận định của Ban lãnh đạo Công ty không có những biến động bất thường và bất khả kháng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phiếu. Nhận xét này chỉ mang tính chất tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.



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

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam chính thức đăng ký kinh doanh hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107268056 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/12/2015. Đến thời điểm hiện tại, toàn bộ số cổ phần của cổ đông sáng lập nắm giữ (nếu có) không còn bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Luật doanh nghiệp.

2. Thông tin về cổ đông lớn đến ngày 30/06/2021

a. Trần Mạnh Sơn – Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 26/11/1983

Quốc tịch: Việt Nam

Nội dung	Hiện tại	Dự kiến sau đợt chào bán
Số lượng cổ phần nắm giữ	1.515.000	4.539.000
Tỷ lệ cổ phần nắm giữ	39,77%	39,77%
Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan	0%	0%

Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Chi tiết tại Mục VI.3.1.a - Sơ yếu lý lịch Ông Trần Mạnh Sơn – Chủ tịch HĐQT.

Doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành mà cổ đông lớn có lợi ích liên quan: Không có.

b. Trần Thị Thủy

Năm sinh: 20/02/1986

Quốc tịch: Việt Nam

Nội dung	Hiện tại	Dự kiến sau đợt chào bán
Số lượng cổ phần nắm giữ	400.000	1.200.000
Tỷ lệ cổ phần nắm giữ	10,50%	10,50%
Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan	0%	0%

Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Không có.



Doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành mà cổ đông lớn có lợi ích liên quan: Không có.

c. Lê Văn Bình – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc

Năm sinh: 08/7/1987

Quốc tịch: Việt Nam

Nội dung	Hiện tại	Dự kiến sau đợt chào bán
Số lượng cổ phần nắm giữ	300.000	900.000
Tỷ lệ cổ phần nắm giữ	7,88%	7,88%
Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan	0%	0%

Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Chi tiết tại Mục VI.3.1.b - Sơ yếu lý lịch Ông Lê Văn Bình – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc.

Doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành mà cổ đông lớn có lợi ích liên quan: Không có.

d. Trương Thị Bích Thạch

Năm sinh: 08/11/1987

Quốc tịch: Việt Nam

Nội dung	Hiện tại	Dự kiến sau đợt chào bán
Số lượng cổ phần nắm giữ	300.000	900.000
Tỷ lệ cổ phần nắm giữ	7,88%	7,88%
Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan	0%	0%

Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Không có.

Doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành mà cổ đông lớn có lợi ích liên quan: Không có.

3. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng

3.1 Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị có 03 thành viên, trong đó có 01 thành viên HĐQT độc lập.



Bảng 26: Danh sách HĐQT Công ty

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Trần Mạnh Sơn	Chủ tịch HĐQT
2	Lê Văn Bình	Thành viên HĐQT
3	Nguyễn Hữu Thường	Thành viên HĐQT độc lập

a. Ông Trần Mạnh Sơn – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: **Trần Mạnh Sơn**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 26/11/1983
- Nơi sinh: Hà Nam
- CMND/ CCCD: 035083002323
- Ngày cấp: 19/4/2017 Nơi cấp: ĐKQL Cư trú và DLQG về Dân Cư
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Tiên Phong, Duy Tiên, Hà Nam
- Trình độ chuyên môn: Trung cấp Công nghệ thông tin
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2001-2012	Doanh nghiệp tư nhân Vàng bạc Gia Bảo	Quản lý
2013-2015	Doanh nghiệp tư nhân Vàng bạc Lan Anh	Quản lý
2017 – 6/2019	Doanh nghiệp tư nhân Vàng bạc Ngân Hà	Quản lý
4/2020 – 4/2021	Công ty TNHH MTV Duyên hải Lào Cai	Giám đốc
06/2019 đến nay	Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam	Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Chủ tịch HĐQT
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không



- Tổng số cổ phần nắm giữ: 1.515.000 cổ phiếu, chiếm 39,77% vốn điều lệ, trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 1.515.000 cổ phiếu, chiếm 39,77% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Ông Trần Mạnh Sơn và người có liên quan của Ông Sơn: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	6 tháng 2021
1	Thù lao	12.600.000	24.000.000	12.000.000
2	Tiền thưởng	0	0	0

- Doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành mà Ông Sơn có lợi ích liên quan: Không có.
- b. Ông Lê Văn Bình – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc**

- Họ và tên: Lê Văn Bình
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 08/7/1987
- Nơi sinh: Hà Nam
- CMND/ CCCD: 035087004743
- Ngày cấp: 26/7/2019 Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh



- Địa chỉ thường trú Ngõ 192 ngách 72 Lê Trọng Tấn, P. Khương Mai, Q. Thanh Xuân, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn Trung cấp Mỏ - Địa chất
- Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2009-01/2013	Doanh nghiệp tư nhân vàng Thái	Nhân viên phòng kinh doanh
Từ 2013-2019	Doanh nghiệp tư nhân vàng bạc Ngân Hà	Nhân viên phòng kinh doanh
Từ 01/2020 – 07/2020	Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam	Trưởng phòng kinh doanh
Từ 07/2020 – nay	Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam	Giám đốc
Từ 04/2021 – nay	Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam	Thành viên HĐQT

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Tổng số cổ phần nắm giữ: 300.000 cổ phiếu, chiếm 7,88% vốn điều lệ, trong đó:
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 300.000 cổ phiếu, chiếm 7,88% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Ông Lê Văn Bình và người có liên quan của Ông Bình: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	6 tháng 2021
1	Thù lao/Tiền lương	0	33.150.000	57.180.000



2	Tiền thưởng	0	0	0
---	-------------	---	---	---

- Doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành mà Ông Bình có lợi ích liên quan: Không có.

c. Ông Nguyễn Hữu Thường – Thành viên HĐQT độc lập

- Họ và tên: Nguyễn Hữu Thường
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 02/09/1988
- Nơi sinh: Hà Nội
- CMND/ CCCD: 0112715864
- Ngày cấp: 04/03/2011 Nơi cấp: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Cộng Hòa, Hữu Hòa, Thanh Trì, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2011 – 2016	Công ty TNHH Thiên Hòa An	Nhân viên Kinh doanh
Từ 2016 – nay	Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam	Thành viên HĐQT

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Tổng số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ



- Những khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Ông Nguyễn Hữu Thường và người có liên quan của Ông Thường: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	6 tháng 2021
1	Thù lao	12.000.000	12.000.000	6.000.000
2	Tiền thưởng	0	0	0

- Doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành mà Ông Thường có lợi ích liên quan: Không có.

3.2 Ban Kiểm soát

Danh sách thành viên Ban Kiểm soát:

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Bà Vũ Thị Hải Yến	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Bà Trần Thị Hà	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Ông Vũ Minh Chính	Thành viên Ban Kiểm soát

a. Bà Vũ Thị Hải Yến – Trưởng Ban Kiểm soát

- Họ và tên: **Vũ Thị Hải Yến**
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 20/01/1991
- Nơi sinh: Ninh Bình
- CMND/ CCCD: 164385300
- Ngày cấp: 23/3/2006 Nơi cấp: Ninh Bình



- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Khánh Cường, Yên Khánh, Ninh Bình
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – Ngân hàng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 01/2016-05/2018	Công ty truyền thông Thuý Hà	Chuyên Viên kiểm soát nội bộ
Từ 04/2020 - nay	Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam	Trưởng Ban Kiểm soát

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Trưởng Ban Kiểm soát
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Tổng số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Bà Vũ Thị Hải Yến và người có liên quan của Bà Yến: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	6 tháng 2021
1	Thù lao	0	8.366.000	6.000.000
2	Tiền thưởng	0	0	0

- Doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành mà Bà Yến có lợi ích liên quan: Không có.

b. Bà Trần Thị Hà – Kiểm soát viên

- Họ và tên: Trần Thị Hà
- Giới tính: Nữ



- Ngày tháng năm sinh 04/03/1986
- Nơi sinh Bắc Giang
- CMND/ CCCD 024186000281
- Ngày cấp: 28/01/2016 Nơi cấp: Cục CS ĐKQL cư trú & DLQG về dân cư
- Quốc tịch Việt Nam
- Dân tộc Kinh
- Địa chỉ thường trú Thượng Giáp, Thống Nhất, Thường Tín, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn Cử nhân Kinh tế chính trị
- Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2008-2010	Trường THPT Đông Đô	Giáo viên
Từ 2010- 09/2013	CTCP ĐT XD & PT Phương Bắc	Hành chính nhân sự
T10/2013-T01/2020	Công ty TNHH Yoochang Việt Nam	Hành chính nhân sự
Từ 02/2020 - nay	Công ty cổ phần Cencon Việt Nam	Hành chính nhân sự
Từ 04/2021 - nay	Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam	TV Ban Kiểm soát

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Tổng số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Bà Trần Thị Hà và người có liên quan của Bà Hà: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:



Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	6 tháng 2021
1	Thù lao	0	0	3.000.000
2	Tiền thưởng	0	0	0

- Doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành mà Bà Hà có lợi ích liên quan: Không có.

c. Ông Vũ Minh Chính – Kiểm soát viên

- Họ và tên: **Vũ Minh Chính**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 02/12/1994
- Nơi sinh: Nam Định
- CMND/ CCCD: 163281633
- Ngày cấp: 23/04/2011 Nơi cấp: Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Khu 3, T.Cự Trữ, X.Phương Định, H.Trực Ninh, Nam Định
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán
- Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2016 – nay	Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam	TV Ban Kiểm soát

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Tổng số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Ông Vũ Minh Chính và người có liên



quan của Ông Chính: Không có.

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

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	6 tháng 2021
1	Thù lao	6.000.000	6.000.000	3.000.000
2	Tiền thưởng	0	0	0

- Doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành mà Ông Chính có lợi ích liên quan: Không có.

3.3 Giám đốc và các cán bộ quản lý

Danh sách thành viên Ban Giám đốc & Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Lê Văn Bình	Giám đốc
2	Mạc Thị Hoa	Kế toán trưởng

a. Ông Lê Văn Bình – Giám đốc

Sơ yếu lý lịch đã trình bày ở phần 3.1

b. Ông Mạc Thị Hoa – Kế toán trưởng

- Họ và tên: **Mạc Thị Hoa**
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 10/04/1984
- Nơi sinh: Hải Dương
- CMND/ CCCD: 017436117
- Ngày cấp: 09/12/2012 Nơi cấp: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Thôn Cao Trung, xã Đức Giang, huyện Hoài Đức, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán



▪ Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 03/2008 – 01/2010	Công ty Cổ phần Nữ Hoàng Châu Á	Kế toán tổng hợp
Từ 01/2015 – 10/2017	Công ty Cổ phần Điện khí Trường Thành	Phó phòng kế toán
Từ 01/2016 – 04/2021	Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam	Thành viên HĐQT
Từ 10/2017 – nay	Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam	Kế toán trưởng

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty Kế toán trưởng
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác Không
- Tổng số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Bà Mạc Thị Hoa và người có liên quan của Bà Hoa: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	6 tháng 2021
1	Thù lao/ Tiền lương	122.760.000	122.760.000	61.380.000
2	Tiền thưởng	0	0	0

- Doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành mà Bà Hoa có lợi ích liên quan: Không có.



VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá cổ phiếu

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 đồng.

3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán

Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán là 7.618.400 cổ phiếu.

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá 76.184.000.000 đồng.

5. Giá chào bán dự kiến

10.000 đồng/cổ phiếu.

6. Phương pháp tính giá

❖ Giá trị sổ sách

Căn cứ BCTC đã kiểm toán năm 2020, giá trị sổ sách của một cổ phiếu Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam vào thời điểm 31/12/2020 được tính như sau:

$$\text{Giá trị 1 Cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu - Tài sản vô hình}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Chi tiêu	DVT	31/12/2020
Vốn chủ sở hữu (1)	Đồng	42.462.062.601
Tài sản vô hình (2)	Đồng	0
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (3)	Cổ phiếu	3.809.200
Giá trị 1 Cổ phần (4) = {(1) - (2)} / (3)	Đồng/cổ phiếu	11.147

❖ Giá trị thị trường

Giá cổ phiếu đóng cửa bình quân 10 (Mười) phiên giao dịch liên tục gần nhất trên sàn Upcom của cổ phiếu CEN trước ngày chốt danh sách cổ đông tham dự Đại hội (Từ ngày 16/03/2021 đến ngày 29/03/2021) là **9.110** đồng/cổ phiếu

Căn cứ đến yếu tố pha loãng cổ phiếu sau đợt phát hành, khả năng biến động thị trường và tăng tính hấp dẫn của đợt chào bán, ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 ngày 25/04/2021 của Công ty đã ra Nghị quyết số 01/2021/CEN/NQ-ĐHĐCĐ thống nhất thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu.



7. Phương thức phân phối

- 7.618.400 cổ phiếu được chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền mua:
 - + Đối với cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Phân phối thông qua Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và các thành viên lưu ký.
 - + Đối với các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Phân phối tại trụ sở Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam. Thời điểm cụ thể chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ được công ty công bố tới tất cả các cổ đông trong vòng 7 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của UBCKNN.
- Theo cam kết bảo lãnh phát hành cổ phiếu giữa CEN và Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt “**Bên bảo lãnh**” cam kết bảo lãnh phát hành như sau: Bên bảo lãnh cam kết mua lại toàn bộ số cổ phiếu còn lại chưa được phân phối hết cho cổ đông hiện hữu của tổ chức phát hành theo phương thức cam kết bảo lãnh chắc chắn. Giá chào bán cho tổ chức bảo lãnh phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

8. Thời gian phân phối cổ phiếu

Đợt chào bán được dự kiến thực hiện trong vòng 90 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng của UBCKNN. Trong trường hợp kéo dài hơn quy định trên, Công ty sẽ xin phép UBCKNN xem xét gia hạn việc phân phối nhưng tối đa không quá 30 ngày.

9. Đăng ký mua cổ phiếu

- Thời hạn đăng ký: Tối thiểu 20 ngày kể từ ngày được phép thực hiện quyền tại CEN hoặc chuyển nhượng quyền mua theo thời gian đã công bố.
- Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu: 7.618.400 cổ phiếu
- Phương thức đăng ký và thanh toán mua cổ phiếu:
 - + Cổ đông đã lưu ký: Các cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu tại công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản.
 - + Cổ đông chưa lưu ký: Các cổ đông đăng ký mua tại Phòng Kế toán - Công ty cổ phần Cencon Việt Nam - Nhà BT số 28 dãy 16B4, Làng Việt Kiều Châu Âu đường Nguyễn Văn Lộc, Phường Mộ Lao, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam, đồng thời nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa (chi tiết tại mục VII.15)
 - + Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện sẽ hết hiệu lực.



- Chuyển giao cổ phiếu:
 - + Công ty lập danh sách phân bổ chứng khoán chào bán thêm cho Cổ đông hiện hữu.
 - + Thực hiện hạch toán chứng khoán chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu đăng ký mua trong Sổ đăng ký cổ đông và phát hành Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần (đối với cổ đông chưa lưu ký cổ phiếu).
 - + Tiến hành phân phối toàn bộ số cổ phiếu mà Cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết (nếu có) cho Bên bảo lãnh phát hành thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo hình thức cam kết chắc chắn mua lại số cổ phiếu còn lại chưa được phân phối hết cho cổ đông hiện hữu của tổ chức phát hành. Giá chào bán cho tổ chức bảo lãnh phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
 - + Các cổ phiếu mới phát hành có quyền lợi và nghĩa vụ như cổ phiếu cũ.
 - + Toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán thêm sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN, sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại VSD và đăng ký giao dịch bổ sung trên Sở Giao dịch chứng khoán.
- Quyền lợi người mua cổ phiếu: Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu, cổ phiếu được tổ chức bảo lãnh phát hành mua theo cam kết bảo lãnh phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu: Không giới hạn số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu, số lượng cổ phiếu được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phiếu tổ chức bảo lãnh thực hiện mua theo cam kết bảo lãnh phát hành.
- Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu: Không áp dụng.

10. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Cổ phiếu chào bán ra công chúng sẽ được phân phối cho các đối tượng chào bán trong vòng 90 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Giấy chứng nhận chào bán của UBCKNN.

Bảng 27: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

ST T	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận được Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng	T



2	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo chốt danh sách cổ đông với Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và Sở Giao dịch chứng khoán để triển khai chào bán	T - T+2
3	Công bố thông tin về đợt chào bán ra công chúng trên 03 số báo trung ương liên tiếp	T - T+7
4	Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu	T+12
5	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền và nộp tiền mua cổ phiếu	T+20 - T+40
6	Thành viên lưu ký tổng hợp việc thực hiện quyền của Cổ đông hiện hữu và chuyển về cho VSD	T+41 - T+43
7	VSD gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa	T+45 - T+46
8	Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu với UBCKNN	T+ 47
9	Nộp hồ sơ đăng ký giao dịch bổ sung và hồ sơ đăng ký chứng khoán bổ sung	T+ 48
10	Nhận giấy phép đăng ký giao dịch bổ sung và hồ sơ đăng ký chứng khoán bổ sung	T+58
11	Chuyển giao Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông	T+ 48 - T+58
12	Nộp hồ sơ điều chỉnh Giấy phép chứng nhận ĐKDN	T+ 48- T+58

II. Phương thức thực hiện quyền

- Đối tượng: Tất cả cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.
- Tỷ lệ thực hiện quyền với tỷ lệ 1 : 2 (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ nhận được 1 quyền, cứ 1 quyền sẽ được mua thêm 2 cổ phiếu mới)
- Thời gian thực hiện quyền: sẽ công bố chính thức thời gian thực hiện quyền ngay sau khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.
- Các điều kiện khác liên quan đến quyền lợi của người sở hữu quyền mua:



- + Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc mua một phần số lượng cổ phần chào bán theo quyền mua hoặc được tự do chuyển nhượng quyền mua của mình.
- + Quyền mua chỉ được chuyển nhượng một (01) lần: Người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác, người nhận chuyển nhượng quyền mua sẽ không được chuyển nhượng cho người thứ ba.
- + Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện một phần hoặc toàn bộ, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua sẽ đương nhiên chấm dứt và tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền bất cứ một khoản chi phí nào, cũng như không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trong việc không thực hiện quyền của cổ đông.

12. Phương án xử lý cổ phần chưa phân phối hết và cổ phần lẻ phát sinh

- Đối với số cổ phiếu lẻ phát sinh khi tính quyền mua cho từng cổ đông: Do tỷ lệ thực hiện quyền là 1:2 nên sẽ không có cổ phiếu lẻ phát sinh.
- Đối với số cổ phiếu do cổ đông không đăng ký mua hết: Hội đồng quản trị phân phối cho tổ chức bảo lãnh phát hành với nguyên tắc giá bán không thấp hơn giá phát hành cho cổ đông hiện hữu theo hình thức cam kết nhận mua toàn bộ số cổ phiếu còn lại chưa được phân phối hết của tổ chức phát hành và đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật.

13. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

- Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho nhiều nhà đầu tư khác nhau nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần và không chuyển nhượng cho người thứ ba.
- Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu, cổ phiếu được tổ chức bảo lãnh phát hành mua theo cam kết tại hợp đồng bảo lãnh phát hành là cổ phiếu phổ thông tự do chuyển nhượng.

14. Tỷ lệ chào bán thành công

Đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty có tổ chức bảo lãnh phát hành với cam kết chắc chắn nhận mua toàn bộ cổ phiếu phát hành hoặc mua số cổ phiếu còn lại chưa được phân phối hết cho cổ đông hiện hữu nên đợt chào bán này sẽ huy động đủ 100% số cổ phiếu dự kiến chào bán.

15. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa của Công ty, chi tiết như sau:



- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam
- Số tài khoản : 12010007347535
- Mở tại: BIDV - CN Sở Giao dịch 1 – PGD Ngô Thị Nhậm

16. Hủy bỏ đợt chào bán

Đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng không đáp ứng được điều kiện về huy động đủ phần vốn để thực hiện dự án của tổ chức phát hành theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 15 Luật Chứng khoán 2019. Tuy nhiên, đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty có tổ chức bảo lãnh phát hành với cam kết nhận mua toàn bộ số cổ phiếu còn lại chưa được phân phối hết cho cổ đông hiện hữu của tổ chức phát hành, nên đợt chào bán này sẽ đáp ứng điều kiện huy động đạt tối thiểu 70% phần vốn huy động để thực hiện dự án.

17. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam hiện nay không quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty.

Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty được tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 30/03/2021, cổ đông nước ngoài sở hữu là 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ của Công ty.

Phương án đảm bảo việc tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài như sau:

Tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty tuân thủ theo quy định pháp luật, tối đa là 0%.

Công ty sẽ thực hiện phân phối cho các nhà đầu tư theo đúng quy định của pháp luật và đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty là 0%.

18. Các loại thuế liên quan

a. Đối với Công ty:

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng là 20%.

Thuế giá trị gia tăng (VAT): Thuế suất thuế giá trị gia tăng đang áp dụng là 10%.

Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

b. Đối với nhà đầu tư, cổ đông của Công ty:

Nhà đầu tư cá nhân



Theo Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009, Luật số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành thì thuế TNCN từ hoạt động giao dịch chứng khoán gồm:

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán

Điều 16, thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 16/06/2015 của Bộ Tài chính quy định Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Thu nhập từ cổ tức

Thông tư số 111/2013/TT-BTC quy định thu nhập của cá nhân từ cổ tức được xem là thu nhập chịu thuế.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%.

Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phần hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phần, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

Nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Theo quy định tại Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.

Riêng đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức

Được miễn thuế theo quy định tại khoản 6, Điều 4 Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008.



19. Thông tin về các cam kết

Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

Công ty cam kết thực hiện các công việc cần thiết để đưa toàn bộ sổ cổ phiếu sau khi phát hành được đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở giao dịch chứng khoán theo đúng các quy định của pháp luật.

Công ty cam kết thực hiện giải chấp tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất số CA846430 số vào sổ cấp GCN CT03805 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 26/10/2015 thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV Duyên Hải Lào Cai theo điều kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh để giải chấp tài sản, đảm bảo đủ điều kiện thực hiện thủ tục sang tên tài sản từ Công ty TNHH MTV Duyên Hải Lào Cai sang Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam.

20. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có.

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Dự kiến trong thời gian tới, Công ty thực hiện mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực kinh doanh dịch vụ khách sạn. Do đó, để đảm bảo nguồn vốn triển khai lĩnh vực kinh doanh mới giúp gia tăng lợi nhuận và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty thực hiện phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để thực hiện nhận chuyển nhượng Khách sạn tại phường Duyên Hải, Thành phố Lào Cai, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam.

2. Thông tin về khách sạn nhận chuyển nhượng

2.1. Căn cứ:

- Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Duyên hải Lào Cai số 5300206272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lào Cai cấp lần đầu ngày 24/04/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 26/04/2021.
- Chứng thư thẩm định giá số V2103.24/TS/CTTĐG-HTP ngày 05/03/2021 do Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Hưng Thịnh Phát lập.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 846430, số vào sổ cấp GCN: CT03805 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 26/10/2015 của Công ty TNHH MTV Duyên Hải Lào Cai.
- Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng tài sản ngày 06/05/2021 giữa Công ty TNHH MTV Duyên Hải Lào Cai và Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam về việc chuyển nhượng tài sản.

2.2. Mô tả chi tiết Khu dịch vụ khách sạn nhà hàng nhận chuyển nhượng:

Đặc điểm thửa đất:

- Vị trí: Lô đất trên đường Duyên Hải (T1) và đường T2, phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai, thửa đất hai mặt tiền, tương đối vuông vức, một mặt tiếp giáp đường T1 rộng 8m, cách cửa khẩu khoảng 2 km rất thuận lợi cho việc kinh doanh du lịch, kinh doanh nhà hàng khách sạn....



- Diện tích khu đất: 10.232 m².
- Công trình xây dựng trên đất là khách sạn 7 tầng

Đặc điểm Khách sạn 07 tầng:

- Diện tích xây dựng: 236 m²
- Diện tích sàn xây dựng: 1.436 m²
- Chiều cao công trình: 7 tầng
- Móng: Giằng bê tông cốt thép, nền: lát gạch men, tường: xây gạch trát vữa, sơn nước, trần: bê tông cốt thép, ốp thạch cao; mái: bằng bê tông cốt thép.

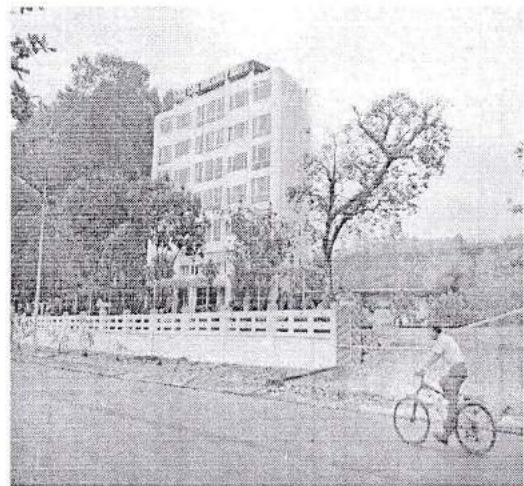


- Cửa đi: gỗ.
- Cửa sổ: Khung nhôm + Kính
- Cầu thang máy: loại thang 7 điểm dừng
- Cầu thang bộ, bậc ốp đá granic, tay vịn bằng gỗ tự nhiên
- Tầng 1 khu vực lễ tân, sảnh đón khách
- Từ tầng 2 đến tầng 6 được bố trí giống nhau với hệ thống phòng khách sạn đạt tiêu chuẩn 3 sao.
- Tầng 7 được bố trí văn phòng làm việc, khu phụ trợ hoạt động của khách sạn.
- Dự án đã đi vào hoạt động kinh doanh từ năm 2015.

Một số hình ảnh tòa nhà khách sạn:



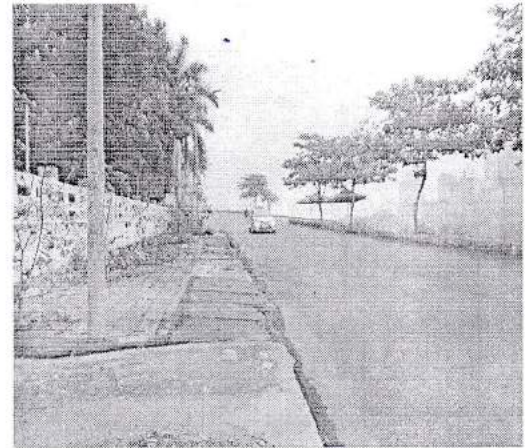
Hình 1: Mặt tiền khách sạn Holiday



Hình 2: Mặt tiền khách sạn Holiday



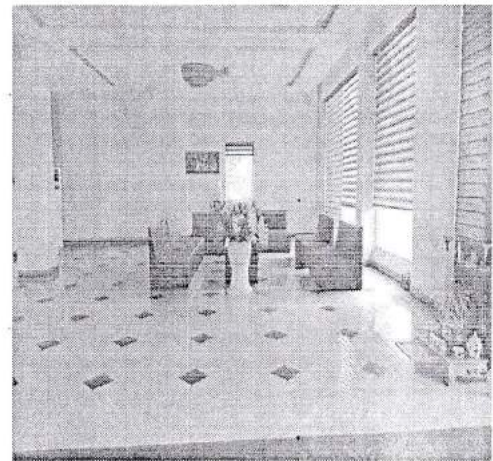
Hình 3: Đường Giao thông chính



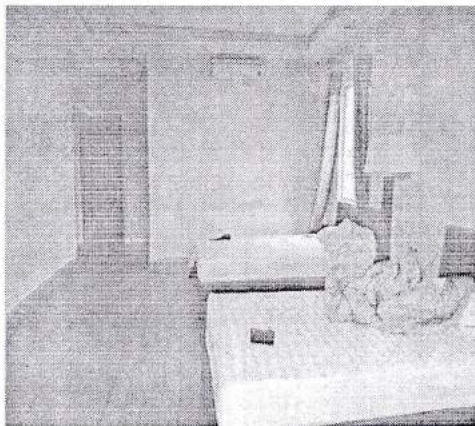
Hình 4: Đường giao thông chính



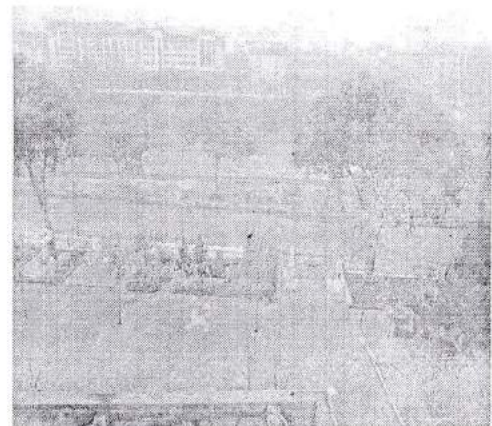
Hình 5: Quầy lễ tân tầng 1



Hình 6: Sảnh tầng 1



Hình 7: Nội thất phòng



Hình 8: Đứng từ KS nhìn xuống và sang bên TQ

Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam nhận chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản hình thành trên đất thuộc dự án Khách sạn từ Công ty TNHH MTV Duyên hải Lào Cai. Các sản phẩm bất động sản nhận chuyển nhượng là các sản phẩm đã được đầu tư, xây dựng



theo đúng tiến độ và thiết kế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và đủ điều kiện giao dịch, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất thuộc Công ty TNHH MTV Duyên hải Lào Cai đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 9356/20MB/HĐTD ngày 03/6/2020, thời hạn cấp hạn mức tín dụng đến 03/6/2021. Hiện nay, hết thời gian cấp hạn mức tín dụng theo Hợp đồng vay, Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam đang tất toán các khoản vay theo từng kế ước nhận nợ và giải chấp tài sản đảm bảo của Công ty TNHH MTV Duyên hải Lào Cai.



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

❖ Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 01/2021/ CEN/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2021, toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành dự kiến là 76.184.000.000 đồng sẽ được sử dụng để nhận chuyển nhượng Khách sạn tại phường Duyên Hải, Thành phố Lào Cai, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam và bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Bảng 28: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Stt	Mục đích sử dụng vốn	Giá trị (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
1	Nhận chuyển nhượng Khách sạn tại phường Duyên Hải, Thành phố Lào Cai, Tỉnh Lào Cai	68.381.500.000	Từ quý II – quý IV năm 2021, sau khi hoàn tất việc huy động vốn từ đợt chào bán cổ phiếu
2	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, cụ thể:	7.802.500.000	
	- Mở rộng kinh doanh lĩnh vực vàng trang sức và đá quý (thuê thêm cửa hàng, chi trả lương nhân viên, mua bổ sung hàng hóa, mẫu mã vàng trang sức, đá quý). - Thanh toán tiền hàng cho các nhà cung cấp.	2.000.000.000 5.802.500.000	
Tổng cộng		76.184.000.000	

Ngoài ra, theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông và căn cứ vào tình hình thực tế, trong trường hợp cần thiết, Hội đồng quản trị sẽ điều chỉnh mục đích sử dụng vốn đảm bảo hiệu quả nhất và theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp không phân phối hết số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo dự kiến, số cổ phiếu không chào bán hết cho cổ đông hiện hữu sẽ được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị tiếp tục phân phối cho tổ chức bảo lãnh phát hành với giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.



X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

1. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, tòa nhà Hancorp Plaza, số 72 Trần Đăng Ninh - Phường Dịch Vọng - Quận Cầu Giấy - TP Hà Nội.

Điện thoại: (024) 3742 5888

Fax: (024) 3757 8666

Website: <http://kiemtoanttp.com/>

2. Tổ chức tư vấn và bảo lãnh phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Địa chỉ: Lầu 1, 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận I, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (024) 6255 6586

Fax: (028) 6255 6580

Email: customercare@vfs.com.vn

Website: <https://www.vfs.com.vn/>

Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Với tư cách là Tổ chức tư vấn phát hành cho đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Cencon Việt Nam, Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán.

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021, số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng cho mục đích nhận chuyển nhượng Khách sạn tại phường Duyên Hải, Thành phố Lào Cai, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Công ty dự kiến chào bán cổ phiếu ra công chúng 7.618.400 cổ phiếu, giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu tương ứng với mệnh giá cổ phiếu, thấp hơn so với giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2020 (11.147 đồng/cổ phiếu) và giá cổ phiếu đang được giao dịch trên thị trường chứng khoán của Công ty (dao động từ 9.600 đồng – 13.400 đồng). Với kế hoạch kinh doanh có tính khả thi và tiềm năng phát triển của CEN, tổ chức tư vấn nhận thấy đợt chào bán của Công ty có khả năng thành công. Việc thực hiện thành công đợt chào bán sẽ góp phần nâng cao năng lực tài chính và bổ sung nguồn vốn kịp thời cho Công ty nhằm sớm triển khai nhận dự án khách sạn, qua



đó giúp Công ty sớm đem lại nguồn thu mới từ hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chúng khoản cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính chất tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

Nhà đầu tư nên nghiên cứu kỹ các thông tin để đưa ra quyết định đầu tư của mình.

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

Không có.



Hà Nội, ngày *16* tháng *07* năm 2021.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN CENCON VIỆT NAM
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TRẦN MẠNH SƠN

GIÁM ĐỐC

KÊ TOÁN TRƯỞNG

LÊ VĂN BÌNH

MẠC THỊ HOA



**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN, BẢO LÃNH PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẬT VIỆT**

TỔNG GIÁM ĐỐC *[Signature]*
[Signature]

TRẦN ANH THẮNG



XII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.
2. **Phụ lục II:** Nghị quyết của ĐHĐCĐ thông qua phương án chào bán phát hành.
3. **Phụ lục III:** Nghị quyết của Hội đồng Quản trị thông qua việc triển khai phương án chào bán và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.
4. **Phụ lục V:** Điều lệ Công ty.
5. **Phụ lục VI:** Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2019, 2020; Báo cáo tài chính quý 2/2021.
6. **Phụ lục VII:** Các tài liệu khác.