

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

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

(Giấy Chứng nhận ĐKDN số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/08/2001, cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 19/01/2021)



CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 154/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 26 tháng 8 năm 2021)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ CÁC THÔNG TIN BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

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

Điện thoại: (84-24) 6263 6688

Fax: (84-24) 3775 4599

Website: <https://www.cenland.vn>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VNDIRECT

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

Điện thoại: (84-24) 3941 0510

Fax: (84-24) 3941 0500

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

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Ông Phạm Thanh Hưng

Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT

Điện thoại: (84-24) 6263 6688

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỸ

(Giấy Chứng nhận ĐKDN số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/08/2001, cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 19/01/2021)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty cổ phần Bất động sản Thể Kỹ
Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu	:	CRE
Mệnh giá	:	10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
Giá chào bán	:	
- Chào bán cổ phiếu ra công chúng	:	10.000 đồng/cổ phiếu
- ESOP	:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng chào bán và phát hành	:	105.599.780 (Một trăm linh năm triệu năm trăm chín mươi chín nghìn bảy trăm tám mươi) cổ phiếu.
- Chào bán cổ phiếu ra công chúng	:	91.199.810 cổ phiếu
- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020	:	9.599.980 cổ phiếu
- ESOP	:	4.799.990 cổ phiếu
Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	:	1.055.997.800.000 (Một nghìn, không trăm năm mươi lăm tỷ, chín trăm chín mươi bảy triệu, tám trăm nghìn) đồng.

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN BCTC RIÊNG, HỢP NHẤT 2019:

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

Trụ sở chính : Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại : (84-24) 6288 3568 Fax: (84-24) 6288 5678
Website : www.deloitte.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN BCTC RIÊNG, HỢP NHẤT 2020:

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Trụ sở chính : Số 01 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội.
Điện thoại : (84.24) 3824 1990 Fax: (84.24) 3825 3973
Website : www.aasc.com.vn/vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Trụ sở chính : Số 1, Nguyễn Thượng Hiền, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Điện thoại : (84-24) 3972 4568 Fax : (84-24) 3972 4600
Website : www.vndirect.com.vn

MỤC LỤC

I.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	4
1.	Tổ chức chào bán	4
2.	Tổ chức tư vấn.....	4
II.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1.	Rủi ro về kinh tế.....	5
1.1	Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam	5
1.2	Lạm phát.....	9
1.3	Lãi suất.....	10
2.	Rủi ro về luật pháp	11
3.	Rủi ro pháp lý.....	12
4.	Rủi ro đặc thù ngành	12
4.1	Rủi ro về cạnh tranh.....	12
4.2	Rủi ro thanh toán.....	13
4.3	Rủi ro từ phía nhà phát triển bất động sản	13
5.	Rủi ro của Đợt chào bán.....	13
6.	Rủi ro pha loãng cổ phiếu	14
7.	Rủi ro quản trị công ty	15
8.	Rủi ro khác	15
III.	CÁC KHÁI NIỆM	16
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN	17
1.	Thông tin chung về tổ chức phát hành.....	17
2.	Quá trình hình thành và phát triển:	18
3.	Cơ cấu tổ chức của Công ty (tính đến thời điểm hiện tại).....	20
4.	Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty.....	21
5.	Thông tin công ty mẹ, công ty con của Công ty, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối đối với Công ty, những công ty mà Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối (trong vòng 02 năm gần nhất cho đến thời điểm hiện tại)	27
5.1.	Công ty mẹ.....	27
5.2.	Công ty con CEN LAND sở hữu trực tiếp.....	28
5.3.	Công ty con CEN LAND sở hữu gián tiếp.....	31
6.	Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Công ty.....	37
7.	Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác.....	38
8.	Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....	38
9.	Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	39
10.	Hoạt động kinh doanh	40
10.1.	Sản phẩm và dịch vụ chính	41

10.2. Tài sản.....	47
10.3. Thị trường hoạt động:	50
10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư: Không có.....	50
10.5. Các hợp đồng lớn đã ký kết và thực hiện	51
10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn: Không có	58
10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành.....	58
10.7.1 Vị thế của Công ty trong ngành.....	58
10.7.2 Triển vọng phát triển của ngành	58
10.7.3 So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành.....	59
10.7.4 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới.....	60
10.8. Hoạt động Marketing	60
10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế	61
10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới	61
10.11. Chiến lược kinh doanh	62
11. Chính sách đối với người lao động	63
12. Chính sách cổ tức.....	64
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....	65
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành.....	65
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	65
16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	66
V. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG 2 NĂM GẦN NHẤT.....	66
1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	66
2. Tình hình tài chính	69
3. Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo.....	78
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG.....	80
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....	102
1. Loại cổ phiếu	102
2. Mệnh giá	102
3. Tổng số cổ phiếu chào bán và phát hành.....	102
4. Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá	103
5. Giá chào bán:	103
6. Phương pháp tính giá:	103

7.	Phương thức phân phối:.....	103
8.	Thời gian phân phối cổ phiếu	107
9.	Đăng ký mua cổ phiếu	108
10.	Phương thức thực hiện quyền.....	108
11.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	108
12.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	109
13.	Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài	109
14.	Các loại thuế có liên quan	110
14.1	Đối với Công ty.....	110
14.2	Đối với nhà đầu tư.....	110
15.	Thông tin về các cam kết.....	111
XIII.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	111
IX.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	112
X.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN	122
XI.	CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.....	122
XII.	PHỤ LỤC.....	122

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

1. Tổ chức chào bán

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

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

Bà Vũ Nam Hương	Chức vụ: Giám đốc Tài chính - Người đại diện theo pháp luật
-----------------	-------------------------------------------------------------

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 62/2020/VNDS-IB-CRE ngày 08/10/2020 ký với Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ cung cấp tại thời điểm tham gia lập bản cáo bạch.

"Phần còn trống là cố ý để lại"

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

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

1.1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Từ sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) vào ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu với nền kinh tế thế giới. Sau đó, Việt Nam đã tham gia và đàm phán những Hiệp định đa phương và song phương với các quốc gia khác trong khu vực và trên thế giới, điển hình là hình thành Cộng đồng Kinh tế Asean (AEC), Hiệp định đối tác kinh tế toàn diện khu vực giữa 10 nước ASEAN và 06 nước đối tác (RCEP), các Hiệp định thương mại tự do (FTA). Ngày 30/6/2019, Hiệp định Thương mại tự do và Hiệp định Bảo hộ đầu tư giữa Việt Nam – EU (EVFTA và IPA) chính thức được ký kết tại Hà Nội sau hành trình 9 năm đàm phán và chính thức có hiệu lực từ ngày 01/08/2020. Đây được coi là sự kiện đi vào lịch sử của mối quan hệ giữa Việt Nam và EU và mở ra những lợi ích chưa từng có cho các công ty, người tiêu dùng và người lao động ở châu Âu và Việt Nam. Những bước tiến này đã giúp cho nền kinh tế của Việt Nam tăng trưởng ấn tượng trong suốt giai đoạn gần 10 năm vừa qua.

Bước sang năm 2020, đại dịch COVID-19 nổ ra gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi ngành nghề trong nền kinh tế, không chỉ ở một quốc gia mà trên phạm vi toàn thế giới. Tuy nhiên, Việt Nam luôn kiên định thực hiện mục tiêu kép: nỗ lực phát triển kinh tế nhưng tuyệt đối an toàn. Nhờ đó, kinh tế Việt Nam năm 2020 vẫn đạt được những thành tựu lớn, trở thành nhóm nước có tăng trưởng cao nhất thế giới, khi có tốc độ tăng trưởng GDP là 2,91%, mặc dù đây là kết quả thấp nhất trong 10 năm vừa qua.

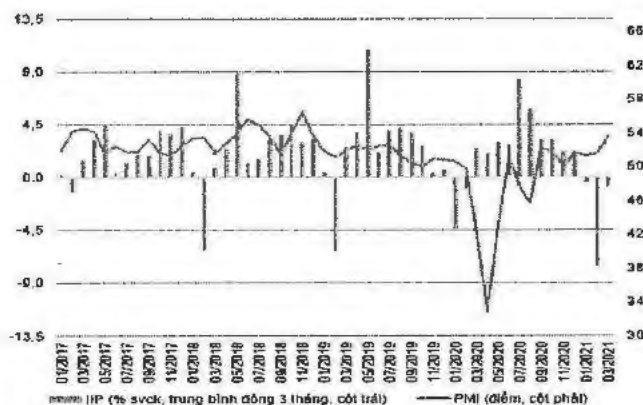
Theo Tổng cục Thống kê nền kinh tế Việt Nam đã phục hồi mạnh hơn với GDP thực Q4/20 tăng 4,5% so với cùng kỳ (so với 2,6% trong Q3/20). Trong ba nhóm ngành trụ cột, ngành nông, lâm, ngư nghiệp tăng 4,7% so với cùng kỳ trong Q4/20, là mức tăng trưởng cao nhất kể từ Q2/12. Ngành này được kỳ vọng phục hồi mạnh mẽ trong năm tới dựa trên sự phục hồi của phân ngành chăn nuôi sau khi dịch tả lợn Châu Phi (ASF) được kiểm soát. Cụ thể, quy mô đàn lợn của Việt Nam vào cuối tháng 12/2020 tăng 17,0% so với cùng kỳ (so với mức 3,6% so với cùng kỳ vào cuối tháng 9/2020), trong khi tổng sản lượng thịt lợn hơi trong Q4/20 tăng 30,0% so với cùng kỳ (so với mức giảm 3,2% trong 9T20). Ngành dịch vụ tăng 4,3% so với cùng kỳ trong Q4/20 (so với 2,8% trong Q3/20), chủ yếu do doanh thu

bán lẻ tăng mạnh (+12,6% so với cùng kỳ trong Q4/20). Tăng trưởng doanh số bán lẻ đã phục hồi về mức trước dịch, cho thấy nhu cầu tiêu dùng trong nước đang phục hồi mạnh mẽ. Cuối cùng, ngành công nghiệp và xây dựng tăng 5,6% so với cùng kỳ trong Q4/20, ghi nhận mức cải thiện đáng kể so với 3,0% trong Q3/20 do ngành sản xuất phục hồi nhanh hơn trong bối cảnh nhu cầu trên thế giới đối với hàng công nghiệp và hàng tiêu dùng bền đang tăng tốc. Chỉ số nhà quản trị mua hàng PMI của Việt Nam (do IHS Markit cung cấp) đạt trung bình 51,1 điểm trong Q4/20, cao hơn mức 48,5 điểm trong Q3/20, cho thấy sự phục hồi tương đối vững chắc của ngành sản xuất, chế biến chế tạo sau khi đợt bùng phát thứ hai của COVID-19 tại Việt Nam được ngăn chặn thành công.

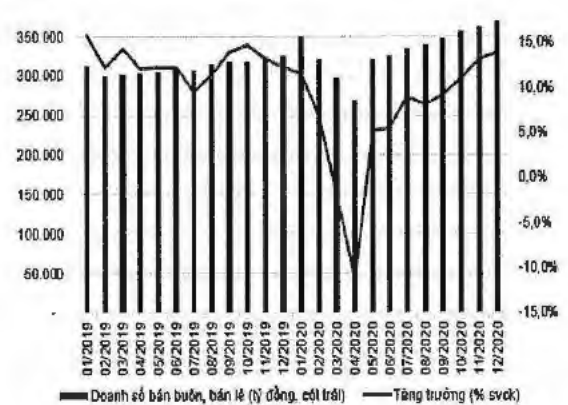
Tuy vậy, đà phục hồi của nền kinh tế Việt Nam bị kìm hãm do tác động tiêu cực của đợt lây nhiễm COVID-19 lần thứ ba. Theo Tổng cục Thống kê (TCTK), GDP Q1/21 của Việt Nam tăng 4,5% so với cùng kỳ, cao hơn mức tăng trưởng 3,7% trong Q1/20. Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng này vẫn thấp hơn kế hoạch Q1/21 của Chính phủ là mức 5,1%, và chỉ tương đương với tốc độ tăng trưởng của Q4/20 là 4,5%, cho thấy đà phục hồi của Việt Nam đã chững lại do tác động tiêu cực của đợt lây nhiễm COVID-19 lần thứ ba.

Trong ba trụ cột của nền kinh tế, ngành dịch vụ chịu ảnh hưởng nặng nề bởi đợt lây nhiễm COVID-19 lần thứ ba và chỉ tăng 3,3% so với cùng kỳ trong Q1/21 (so với mức 3,3% trong Q1/20). Phân ngành vận tải và kho bãi giảm 2,2% so với cùng kỳ (so với mức giảm 0,9% trong Q1/20) do các hoạt động giao thông liên tỉnh tại một số vùng bị hạn chế trong bối cảnh làn sóng lây nhiễm COVID-19 lần thứ ba lan rộng. Cụ thể, vận tải hành khách đạt 1,0 tỷ lượt người trong Q1/21, giảm 11,8% so với cùng kỳ và luân chuyển 42,2 tỷ lượt khách.km, giảm 20,9% so với cùng kỳ. Trong khi đó, hoạt động lưu trú và dịch vụ ăn uống giảm 4,5% so với cùng kỳ trong Q1/21 (so với mức giảm 11,0% so với cùng kỳ trong Q1/20) do người dân hạn chế đi du lịch và ra ngoài ăn uống. Lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong Q1/21 giảm 98,7% so với cùng kỳ, chỉ đạt 48.104 lượt du khách đến Việt Nam tiếp tục hạn chế các chuyến bay thương mại quốc tế đến Việt Nam. Trong bức tranh âm ảm của ngành dịch vụ, hoạt động bán buôn và bán lẻ là điểm sáng với mức tăng trưởng 6,5% so với cùng kỳ trong Q1/21 (so với cùng kỳ mức 5,7% trong Q1/20).

Hình 1. PMI đạt mức cao nhất kể từ tháng 1 năm 2019



Hình 2. Doanh số bán buôn và bán lẻ hồi phục về mức trước dịch



(Nguồn: Tổng cục Thống kê, VNDIRECT Research)

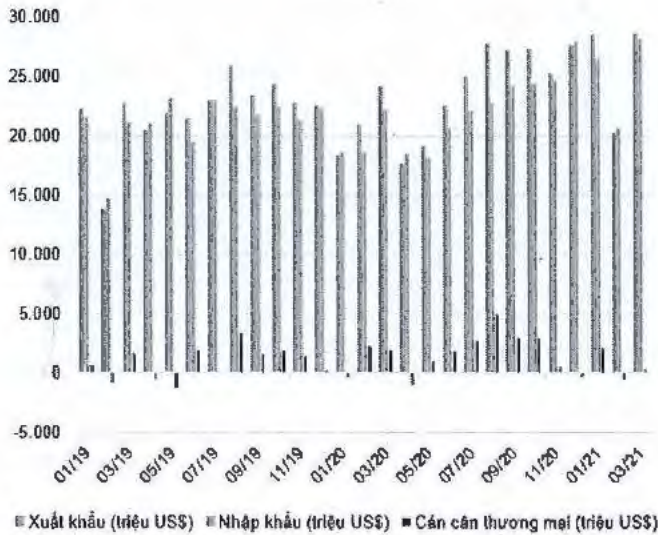
Xuất khẩu tiếp tục tăng tốc

Thành công trong kiểm soát dịch Covid-19 đã góp phần giúp Việt Nam duy trì hoạt động sản xuất-kinh doanh không bị gián đoạn và giành được nhiều đơn đặt hàng từ nước ngoài. Theo Tổng cục Thống kê, trong tháng 12/2020, tổng giá trị hàng hóa xuất khẩu đạt 26,5 tỷ USD, tăng trưởng ấn tượng 17,6% so với cùng kỳ do thương mại toàn cầu có dấu hiệu phục hồi trong Q4/20 sau khi các nền kinh tế lớn dần mở cửa trong bối cảnh vắc xin Covid-19 bắt đầu được sản xuất với mục đích thương mại, từ đó tăng nhu cầu đối với các mặt hàng xuất khẩu của Việt Nam, đặc biệt là các mặt hàng công nghiệp và tiêu dùng bền. Trong cả năm 2020, kim ngạch xuất khẩu tăng 6,5% so với cùng kỳ lên mức 281,5 tỷ USD. Đây là một con số rất ấn tượng trong bối cảnh Việt Nam sở hữu một nền kinh tế có độ mở lớn và giá trị thương mại toàn cầu ước tính giảm 9,2% so với cùng kỳ trong năm 2020 (theo Tổ chức Thương mại Thế giới) đã có những tác động tiêu cực tới xuất khẩu của Việt Nam. Trong nhóm mặt hàng xuất khẩu, các mặt hàng ghi nhận mức tăng trưởng cao nhất trong năm 2020 bao gồm đồ chơi và dụng cụ thể thao (+48,7% so với cùng kỳ), máy móc và thiết bị (+47,8% so với cùng kỳ), đồ nội thất ngoài chất liệu gỗ (+47,6% so với cùng kỳ), đá quý (+29,8% so với cùng kỳ), máy tính (+24,4% so với cùng kỳ), thép (+23,7% so với cùng kỳ), giấy và sản phẩm từ giấy (+22,9% so với cùng kỳ), dây và cáp cách điện (+21,6% so với cùng kỳ), gỗ và các sản phẩm từ gỗ (+15,7% so với cùng kỳ).

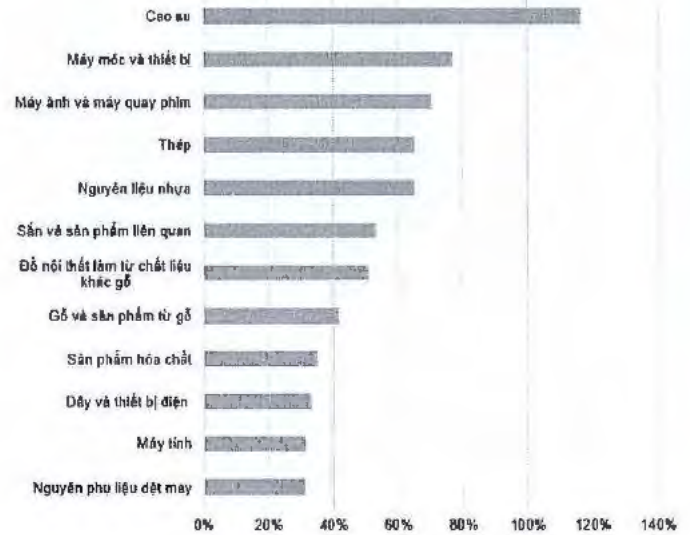
Sang năm 2021, nhờ đẩy nhanh quá trình tiêm chủng vắc-xin COVID-19, một số nền kinh tế như Mỹ, Trung Quốc và Nga đã thực hiện các bước tiếp theo nhằm mở cửa trở lại nền kinh tế trong Q1/21, từ đó hỗ trợ thương mại toàn cầu phục hồi. Là nền kinh tế có độ mở lớn, Việt Nam được hưởng lợi đáng kể từ sự phục hồi của thương mại toàn cầu. Nhờ thành công trong phòng chống dịch Covid-19 hiệu quả, Việt Nam đã giữ cho các hoạt động sản xuất không bị gián đoạn và giành thêm được nhiều đơn đặt hàng mới từ nước ngoài. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê (TCTK), giá trị xuất khẩu tăng lên mức 77,3 tỷ USD trong Q1/21, ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng 22,0% so với cùng kỳ.

Đối với nhập khẩu, chỉ cho hàng hóa nhập khẩu của Việt Nam tăng nhẹ 3,6% so với cùng kỳ đạt 262,4 tỷ USD trong năm 2020. VNDIRECT nhận thấy nhập khẩu đã tăng mạnh vào cuối năm 2020, đặc biệt trong Q4/20 do lĩnh vực sản xuất phục hồi đã làm tăng nhu cầu nhập khẩu nguyên liệu và sản phẩm đầu vào, đồng thời nhu cầu tiêu dùng nội địa phục hồi cũng thúc đẩy hoạt động nhập khẩu. Do đó, thặng dư thương mại đã giảm nhẹ xuống 19,1 tỷ USD vào cuối năm 2020 (cao hơn mức 11,1 tỷ USD năm 2019) từ mức 20,1 tỷ USD vào cuối tháng 11/2020. Thặng dư thương mại cao là yếu tố quan trọng giúp ổn định tỷ giá hối đoái của Việt Nam trong năm 2020. Quý I/2021, tổng giá trị nhập khẩu của Việt Nam đã tăng lên mức 75,3 tỷ USD trong Q1/21 (+26,3% so với cùng kỳ). Việt Nam đã chứng kiến sự gia tăng mạnh mẽ của hoạt động nhập khẩu trong Q1/21 do sự mở rộng liên tục của lĩnh vực sản xuất đã thúc đẩy nhu cầu nhập khẩu nguyên liệu đầu vào, cùng với sự phục hồi của cầu tiêu dùng trong nước đối với các sản phẩm nhập khẩu. Qua đó, Việt Nam đã ghi nhận thặng dư thương mại đạt gần 2,0 tỷ USD trong Q1/21 (so với mức xuất siêu 3,7 tỷ USD trong Q1/20).

Hình 3. Xuất khẩu duy trì đà tăng trong khi nhập khẩu tăng tốc trong bối cảnh hồi phục kinh tế



Hình 4. Danh sách các mặt hàng ghi nhận tăng trưởng xuất khẩu cao nhất trong Q1/21 (% so với cùng kỳ)

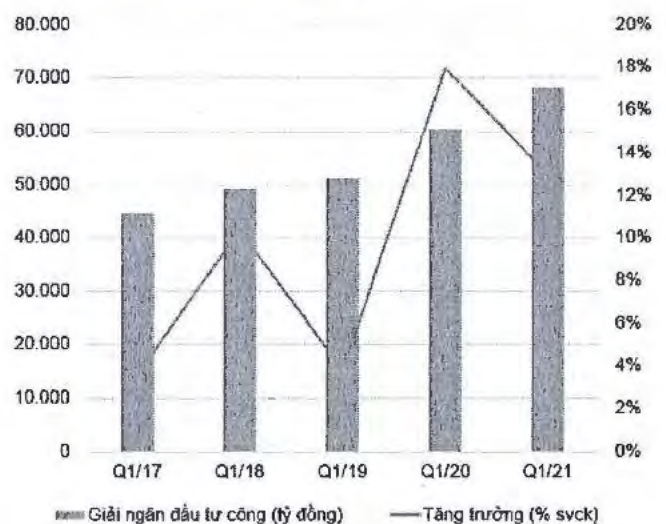
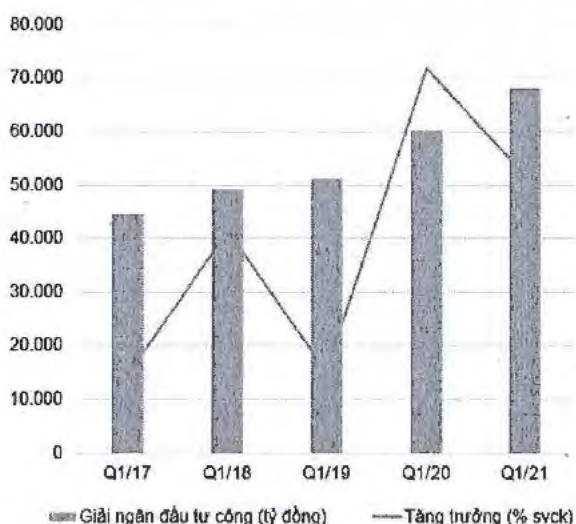


(Nguồn: Tổng cục Thống kê, VNDIRECT Research)

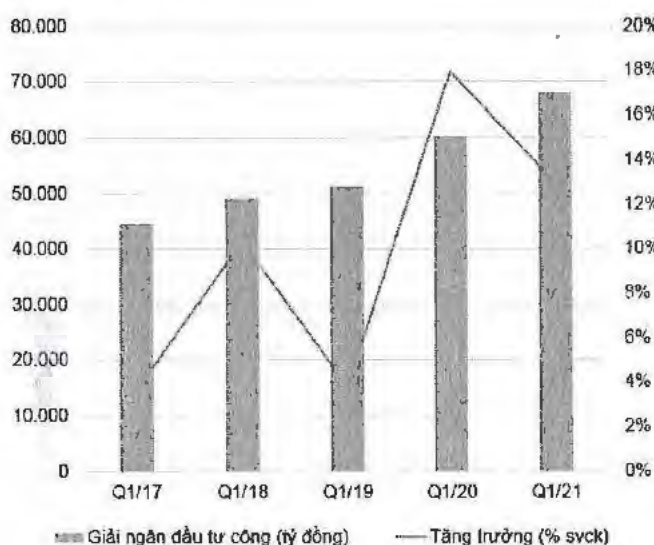
Đầu tư công tiếp tục đà tăng

Giải ngân vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước (đầu tư công) trong tháng 12 tăng 9,4% so với tháng trước đạt 59,7 nghìn tỷ đồng (tăng 37,7% so với cùng kỳ). Trong năm 2020, giải ngân đầu tư công tăng mạnh 34,5% so với cùng kỳ đạt 466,6 nghìn tỷ đồng, hoàn thành 91,1% mục tiêu cả năm của chính phủ - con số giải ngân cao nhất của chính phủ trong giai đoạn 2011-2020. Trong Quý I/2020, vốn giải ngân thực hiện của các dự án FDI đạt 4,1 tỷ USD, tăng 6,5% so với cùng kỳ (cao hơn mức giảm 6,6% so với cùng kỳ trong Q1/20 và mức giảm 2,0% so với cùng kỳ trong cả năm 2020).

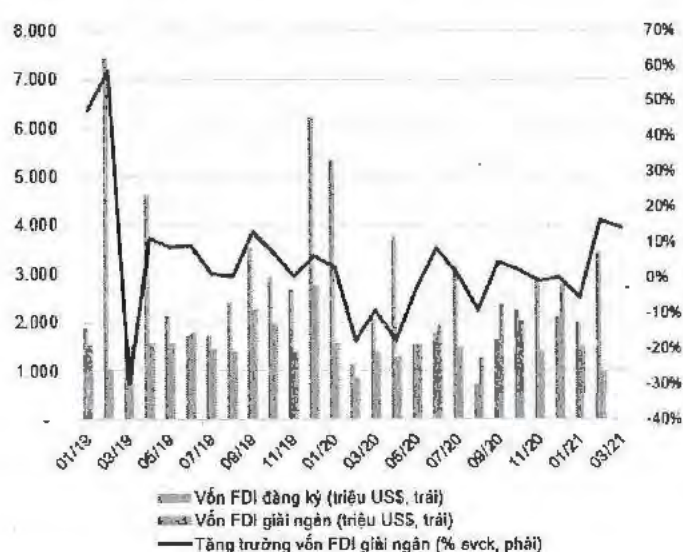
Về giải ngân đầu tư công, Chính phủ tiếp tục đẩy mạnh đầu tư công để hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Theo Tổng cục Thống kê, giải ngân vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước (đầu tư công) trong Q1/2021 tăng 13,0% so với cùng kỳ lên 68,1 nghìn tỷ đồng.



Hình 5. Đầu tư công tăng mạnh 34,5% so với cùng kỳ trong năm 2020



Hình 6. Dòng vốn FDI đánh dấu bước ngoặt trong tháng 3 năm 2021



(Nguồn: Tổng cục Thống kê, VNDIRECT Research)

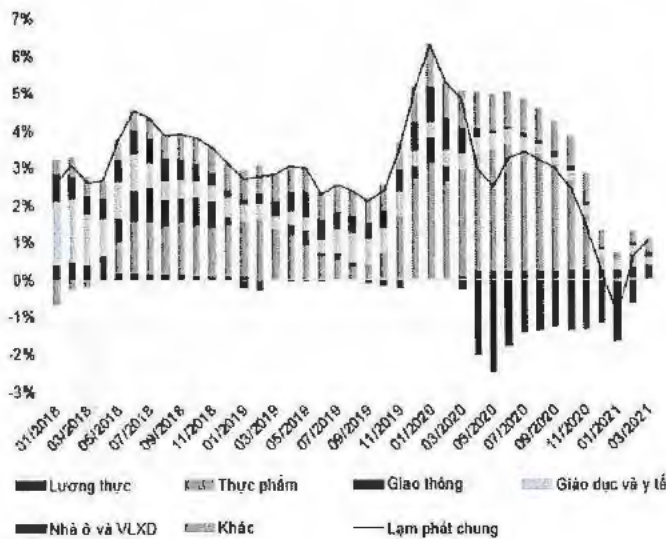
Những điểm tích cực như trên của kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã hỗ trợ tích cực cho thị trường chứng khoán trong năm vừa qua. Năm 2020, thị trường chứng khoán Việt Nam được đánh giá là 1 trong 10 thị trường chứng khoán có sức chống chịu với đại dịch Covid-19 và phục hồi tốt nhất thế giới.

1.2 Lạm phát

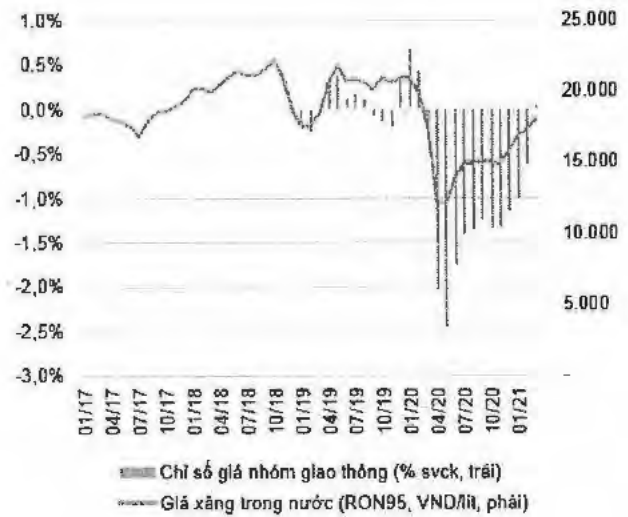
Lạm phát Việt Nam trong tháng 12 chỉ tăng 0,2% so với cùng kỳ (so với 1,5% trong tháng 11). So với tháng trước, CPI tăng nhẹ 0,1% do chỉ số giá giao thông tăng mạnh 2,5% so với tháng trước do giá dầu thế giới tăng, nhưng phần lớn được bù đắp bởi chỉ số giá lương thực thực phẩm giảm (-0,4% so với tháng trước) và chỉ số giá các mặt hàng văn hóa và giải trí giảm (-0,1% so với tháng trước). Trong năm 2020, CPI bình quân tăng 3,2% so với cùng kỳ, thấp hơn mục tiêu của Chính phủ ở mức 4,0% so với cùng kỳ.

Trong tháng 3/2021, lạm phát của Việt Nam tăng 1,2% so với cùng kỳ (so với mức 0,7% trong tháng 2 năm 2021). So với tháng trước, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) giảm 0,3%, chủ yếu do chỉ số giá lương thực, thực phẩm giảm (-1,5% so với tháng trước) khi giá thịt lợn duy trì đà giảm. Lạm phát trung bình trong quý 1 năm 2021 chỉ tăng 0,3% so với cùng kỳ, là mức tăng thấp nhất của quý 1 trong vòng 20 năm trở lại đây.

Hình 7. CPI tháng 3/2021 tăng 1,2% (% so với cùng kỳ)



Hình 8. CPI nhóm giao thông quay đầu tăng trong bối cảnh giá dầu thô tăng (% so với cùng kỳ)



(Nguồn: Tổng cục Thống kê, VNDIRECT Research)

1.3 Lãi suất

Theo NHNN, từ đầu năm 2020 đến nay, để giảm bớt khó khăn do tác động của dịch COVID-19, từ đó nền kinh tế có điều kiện phục hồi nhanh, tăng khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng đối với nền kinh tế, trên cơ sở diễn biến kinh tế trong và ngoài nước, NHNN đã liên tiếp điều chỉnh giảm 3 lần các mức lãi suất, tổng mức giảm 1,5-2,0%/năm đối với lãi suất điều hành, sẵn sàng hỗ trợ thanh khoản cho TCTD, tạo điều kiện cho các ngân hàng thương mại tiếp cận nguồn vốn từ NHNN với chi phí thấp hơn, qua đó có điều kiện giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ khách hàng phục hồi sản xuất kinh doanh.

Cụ thể, NHNN đã giảm lãi suất tái cấp vốn từ 6%/năm xuống 4%/năm; Lãi suất tái chiết khấu giảm từ 4%/năm xuống 2,5%/năm; Lãi suất chào mua giấy tờ có giá qua nghiệp vụ thị trường mở giảm từ 4%/năm xuống 2,5%/năm; Lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của NHNN giảm từ 7%/năm xuống 5%/năm.

So với các nước trong khu vực, Philippines giảm 2%; Thái Lan giảm 0,75%, Malaysia giảm 1,25%, Indonesia giảm 1,25%; Ấn Độ giảm 1,15%; Trung Quốc giảm 0,3%. Như vậy, Việt Nam hiện là một trong những nước có mức giảm lãi suất điều hành lớn nhất.

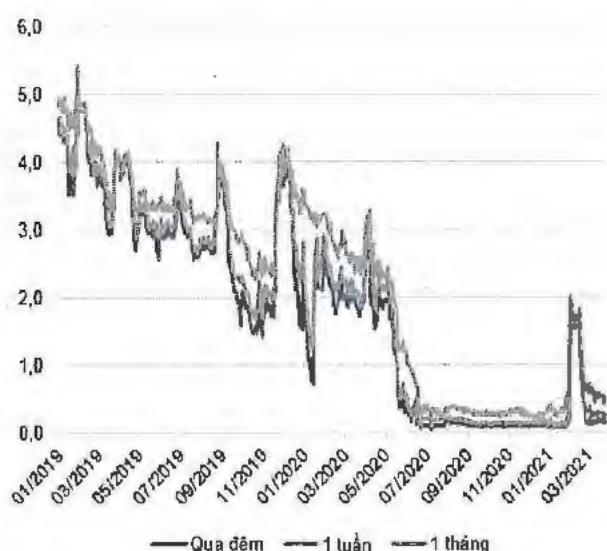
Không chỉ giảm lãi suất điều hành, để hỗ trợ TCTD có điều kiện giảm nhanh và mạnh lãi suất cho vay đối với doanh nghiệp và người dân, NHNN đã giảm 0,6-1,0%/năm trần lãi suất tiền gửi các kỳ hạn dưới 6 tháng; giảm trần lãi suất cho vay ngắn hạn đối với các lĩnh vực ưu tiên của TCTD đối với khách hàng với tổng mức giảm là 1,5%/năm (hiện ở mức 4,5%/năm).

Bên cạnh đó, NHNN cũng đã chỉ đạo TCTD chủ động cân đối khả năng tài chính để áp dụng lãi suất cho vay hợp lý; triệt để tiết giảm chi phí hoạt động, tập trung mọi nguồn lực để giảm lãi suất huy động và lãi suất cho vay nhằm hỗ trợ và đồng hành cùng doanh nghiệp, người dân vượt qua khó khăn.

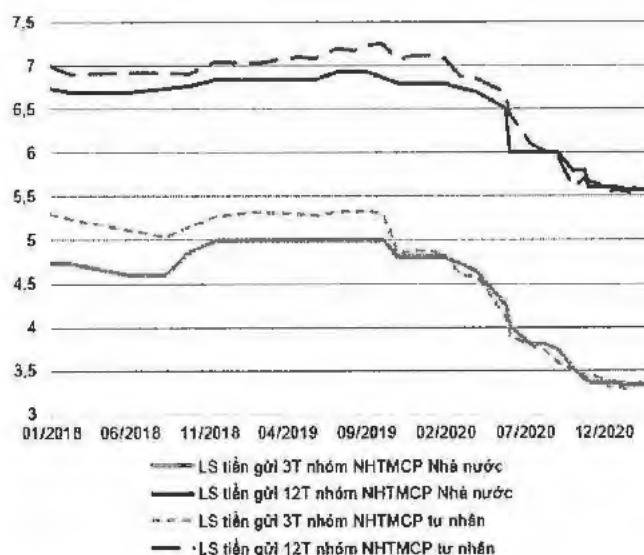
Việc điều hành giảm các mức lãi suất nêu trên cùng với các giải pháp CSTT đồng bộ đã tác động làm giảm mặt bằng lãi suất huy động và cho vay.¹

Trong năm 2020, mặt bằng lãi suất cho vay giảm bình quân khoảng 1%/năm so với cuối năm 2019 trong đó có một số ngân hàng đã giảm từ 1-2,5%/năm; lãi suất cho vay đối với các lĩnh vực ưu tiên giảm 1,5%/năm so với đầu năm, hiện ở mức 4,5%/năm.

Hình 9. NHNN cắt giảm lãi suất điều hành 3 lần trong năm nay



Hình 10. Tăng trưởng cung tiền và tín dụng (% , 2016 – 2020)



(Nguồn: BLOOMBERG, NHNN, VNDIRECT Research)

2. Rủi ro về luật pháp

Tín dụng tăng nhanh trong Q4/20 sau khi đạt mức tăng trưởng khiêm tốn trong 9T/20. Cụ thể, theo NHNN, tín dụng tăng 12,1% trong năm 2020, gấp đôi con số 6,1% tính tới ngày 30/9. Nhu cầu tín dụng tăng nhanh báo hiệu sự tăng tốc của nền kinh tế trong thời gian tới do các doanh nghiệp đã tin tưởng hơn vào triển vọng phục hồi của nền kinh tế và chủ động vay vốn để mở rộng hoạt động kinh doanh.

Lãi suất liên ngân hàng tiếp tục duy trì ở mức thấp trong tháng 3/2021. Trong đó, lãi suất qua đêm và kỳ hạn 1 năm lần lượt tăng 0,7 điểm cơ bản và 9,3 điểm cơ bản trong tháng 3/2021. Ngược lại, lãi suất liên ngân hàng kỳ hạn 1 tuần đến 9 tháng giảm từ 4,3 đến 21,9 điểm cơ bản trong tháng 3/2021.

Là một doanh nghiệp hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần, trở thành Công ty đại chúng, niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán nên Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Luật và các văn bản dưới luật trong các lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, do đó sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và ít nhiều ảnh hưởng

¹<http://baochinhphu.vn/Tai-chinh/Nganh-ngan-hang-tich-cuc-giam-lai-suat-ho-tro-DN-va-nguoi-dan/417153.vgp>

tới hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

Hiện nay hệ thống pháp luật của nước ta chưa ổn định và nhất quán, các văn bản hướng dẫn thi hành vẫn chưa hoàn chỉnh và đang trong giai đoạn hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi bổ sung dẫn đến có nhiều sự thay đổi và có thể phát sinh bất cập, ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Do vậy, để hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty luôn theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của mình, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của Công ty.

3. Rủi ro pháp lý

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

Là một doanh nghiệp hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần, trở thành công ty đại chúng và niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, do đó Công ty sẽ chịu sự điều chỉnh của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn liên quan. Vì vậy, những thay đổi của các văn bản pháp lý trong lĩnh vực này đều ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

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

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

4. Rủi ro đặc thù ngành

4.1 Rủi ro về cạnh tranh

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

Các nguy cơ cạnh tranh chính mà Công ty có thể gặp phải bao gồm (i) Cạnh tranh trực tiếp từ dịch vụ của các công ty môi giới khác và (ii) cạnh tranh của dịch vụ thay thế - đến từ chủ đầu tư tự tổ chức mạng lưới phân phối riêng của mình. Để giảm thiểu các rủi ro này, Công ty đã xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp bằng hình thức bao tiêu sản phẩm, cam kết đầu ra của dự án, mang lại dịch vụ tiện ích cho chủ đầu tư và sự tin cậy của khách hàng. Ngoài ra, CEN LAND là công ty bất động sản đầu tiên trên thị trường đưa công nghệ vào việc bán hàng, thông qua trang thông tin bất động sản tập trung, công khai với hình

thức bán nhà kiểu mới – Cenhomes.vn. Điều này được kỳ vọng sẽ thay đổi cách giao dịch bất động sản và tạo một hướng đi mới trên thị trường Việt Nam.

4.2 Rủi ro thanh toán

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

4.3 Rủi ro từ phía nhà phát triển bất động sản

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

Điểm mạnh nhất của CEN LAND là sở hữu mạng lưới bán hàng trải dài khắp Bắc Trung Nam và với việc Công ty đã trải qua các giai đoạn thăng trầm của thị trường bất động sản trong gần 20 năm qua và hiểu được nhu cầu của khách hàng chính là các điểm cộng cho sự hợp tác giữa CEN LAND và các đối tác phát triển bất động sản.

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

5. Rủi ro của Đợt chào bán

Kế hoạch chào bán cổ phiếu của Công ty tiềm ẩn rủi ro không thành công khi Nhà đầu tư không thực hiện mua cổ phiếu đã đăng ký. Kết quả này phụ thuộc khá nhiều vào thị trường chứng khoán Việt Nam năm 2021 và nội tại của cổ phiếu CRE.

- Đối với thị trường chung, thị trường chứng khoán Việt Nam đã đạt được thành tích rất xuất sắc trong năm 2020, trở thành 1 trong 10 thị trường có sức chống chịu với đại dịch Covid-19 và phục hồi tốt nhất thế giới. Cụ thể chỉ số VN-Index vượt 1.100 điểm, đạt 1.103,87 điểm, tăng mạnh tới 67% so với thời điểm thấp nhất của năm 2020, tăng 14,9% so với thời điểm cuối năm 2019; chỉ số HNX-Index tăng gần 119% so với thời điểm cuối quý I/2020 và tăng 98,1% so với cuối năm 2019. Thanh khoản của thị trường tăng mạnh lên mức cao kỷ lục, giá trị giao dịch bình quân năm 2020 đạt trên 7.420 tỷ đồng/phiên, tăng 59,3% so với bình quân năm 2019. Thanh khoản trên thị trường trái phiếu tiếp tục tăng trưởng mạnh, bình quân đạt trên 10.393 tỷ đồng/phiên, tăng 13% so với năm 2019. Bên cạnh đó, số lượng

tài khoản nhà đầu tư mở mới trong năm cũng tăng mạnh. Cụ thể, số tài khoản nhà đầu tư trong nước mở mới năm 2020 đạt 393.659 tài khoản, tăng 94% so với số lượng tài khoản mở mới trong năm 2019, khối ngoại mở mới 2.856 tài khoản. Như vậy, lũy kế tới hết tháng 12/2020, tổng số lượng tài khoản chứng khoán tại Việt Nam đạt hơn 2,77 triệu tài khoản, tăng 16,7% so với cuối năm 2019.

- Đối với cổ phiếu CRE, giá giao dịch của cổ phiếu cũng có diễn biến vô cùng tích cực. Trong vòng 01 năm, tính đến tháng 3/2021 cổ phiếu VND đã tăng 65% so với đầu năm 2020 và tăng 150% so với cùng kỳ năm ngoái, thời điểm bắt đầu diễn ra đại dịch Covid-19; đồng thời thanh khoản đột biến. Đà tăng này được dự báo tiếp tục tăng trong dài hạn do Nhà đầu tư có xu hướng muốn nắm giữ cổ phiếu của các công ty bất động sản trong giai đoạn tới do ảnh hưởng tích cực từ việc phát triển của các doanh nghiệp bất động sản.

Với những diễn biến trên, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã đồng thuận thông qua phương án chào bán cổ phiếu thông qua hình thức chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và chào bán theo chương trình lựa chọn cho cán bộ công nhân viên. Trong trường hợp kết quả chào bán không đạt được như đề ra, Hội đồng Quản trị Công ty sẽ tiếp tục phân phối cho các đối tượng khác và tìm kiếm các nguồn vốn khác để thực hiện các kế hoạch sử dụng vốn như đã được thông qua. Đồng thời, trong trường hợp tỉ lệ chào bán thành công tối thiểu không đạt 80%, Công ty cam kết sẽ giải quyết quyền lợi của các cổ đông đã nộp tiền mua theo quy định của pháp luật trong thời gian ngắn nhất để hạn chế tối đa thiệt hại cho cổ đông.

6. **Rủi ro pha loãng cổ phiếu**

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

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền đối với quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu (“Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền”): giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ được Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM điều chỉnh theo công thức sau:

Trong đó:
$$P_{tc} = \frac{P_{t-1} + (I_1 \times P_1)}{1 + I_1}$$

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

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

P_1 : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu

I_1 : Tỷ lệ vốn tăng thêm do chào bán quyền mua cổ phiếu cho CDHH

- Rủi ro pha loãng EPS:

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

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

Trong đó:

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

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

+ Q_{bq} : Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (sau chào bán).

Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS) có thể giảm do thu nhập được chia nhỏ hơn cho

số lượng cổ phiếu đang lưu hành.

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

Công thức tính pha loãng BV dự kiến như sau:

$$BV = NVCSH / (Q-CPQ)$$

Trong đó:

- + NVCSH: Nguồn vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông
- + Q: Tổng số cổ phiếu đã chào bán
- + CPQ: Tổng số cổ phiếu quỹ
- + BV: Giá trị sổ sách cổ phiếu

Với việc chào bán cổ phiếu thì giá trị sổ sách cổ phiếu (BV) năm 2019 có thể giảm nếu tốc độ tăng của Q cao hơn tốc độ tăng của NVCSH.

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

Giá sử việc chào bán cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu ESOP được thực hiện cùng một đợt. Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu có thể sẽ bị giảm nếu cổ đông từ chối thực hiện quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán và số lượng cổ phiếu ESOP được phát hành.

7. Rủi ro quản trị công ty

Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, việc lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng quan trọng trong chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Tùy vào tình hình cụ thể của từng doanh nghiệp mà khung quản trị rủi ro cần được xây dựng phù hợp với chiến lược của doanh nghiệp. Do vậy doanh nghiệp cần quan tâm từ những vấn đề cơ bản nhất để có thể tìm ra giải pháp hữu hiệu, giảm thiểu tối đa rủi ro cho doanh nghiệp.

Rủi ro quản trị công ty là một rủi ro tiềm ẩn, khó dự báo trước nhưng lại có thể ảnh hưởng rất lớn tới sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Rủi ro quản trị có thể xuất phát từ nguyên nhân chủ quan (sai sót của cấp quản lý do năng lực) và khách quan (biến động thị trường, thay đổi văn bản luật) gây tác động trực tiếp tới công tác quản trị tài chính, năng suất lao động... Do vậy, bất kỳ doanh nghiệp nào cũng cần phải có đủ khả năng nhận biết, đánh giá và khắc phục các rủi ro này để đảm bảo hiệu quả trong hoạt động quản trị.

Đối với CTCP Bất động sản Thế Kỷ, để hạn chế đến mức thấp nhất rủi ro này, Công ty luôn chuẩn bị các kế hoạch rà soát chính sách, quy trình nội bộ ... để đảm bảo mọi quyết định, hoạt động của các cấp quản lý luôn chính xác, đạt được mục tiêu chung của Công ty. Đồng thời, Ban lãnh đạo Công ty còn hợp tác với đơn vị tư vấn có uy tín để có được sự hỗ trợ tốt nhất trong việc cập nhật đầy đủ sự thay đổi của các văn bản luật, giúp Ban lãnh đạo đưa ra quyết định chính xác, đảm bảo lợi ích của Công ty.

Đối với đợt chào bán cổ phiếu này, Hội đồng quản trị Công ty đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và được ĐHDCĐ thông qua. Điều này cho thấy sự tin tưởng của cổ đông vào sự khả thi của phương án đối với sự phát triển của Công ty. Vì vậy, có thể thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

8. Rủi ro khác

Ngoài những rủi ro trên, Công ty còn phải đón nhận một số rủi ro mang tính bất khả kháng, sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty như rủi ro do thiên tai (bão, lũ...), dịch bệnh, sự ảnh hưởng những biến động chính trị,

xã hội trên thế giới, chiến tranh... Năm 2020, khi dịch COVID – 19 xảy ra, Công ty đã nhanh chóng thực hiện nghiêm túc các chính sách phòng tránh dịch theo hướng dẫn của Chính phủ, đảm bảo sự an toàn cho cán bộ công nhân viên, duy trì hoạt động liên tục và đạt được kết quả kinh doanh rất khả quan. Ngoài ra, Công ty cũng thường xuyên tham gia mua bảo hiểm cho các tài sản, hàng hóa của Công ty và của khách hàng để hạn chế bớt các rủi ro này.

III. CÁC KHÁI NIỆM

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

BCTC:	Báo cáo tài chính
CBCNV:	Cán bộ công nhân viên
CNĐKDN:	Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp
Công ty/CEN LAND:	Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ
CTCP:	Công ty cổ phần
CBRE	Tập đoàn CBRE có trụ sở chính tại Mỹ: là công ty kinh doanh bất động sản lớn nhất thế giới (tính theo doanh thu năm 2019)
DHĐCD:	Đại hội đồng cổ đông
UBKT:	Ủy ban kiểm toán
Điều lệ:	Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ
ĐKDN:	Đăng ký doanh nghiệp
HDQT:	Hội đồng Quản trị
TGD:	Tổng Giám đốc
NH TMCP:	Ngân hàng thương mại cổ phần
NHNN:	Ngân hàng Nhà nước
SGDCK:	Sở Giao dịch Chứng khoán
Sở KH&ĐT:	Sở Kế hoạch & Đầu tư
TTLKCK VN:	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
TNHH MTV:	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
TMĐT:	Thương mại Điện tử
STDA:	Siêu thị dự án
BDS:	Bất động sản

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

1. Thông tin chung về tổ chức phát hành

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ.**

Tên tiếng Anh: **CENTURY LAND JOINT STOCK COMPANY.**

Tên viết tắt: **CEN LAND, JSC.**

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

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

Website: **<http://www.cenland.vn/>**

Logo công ty: 

Vốn điều lệ hiện tại: **959.999.080.000 (Chín trăm năm mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, không trăm tám mươi nghìn) đồng.**

Mã chứng khoán: **CRE (HOSE).**

Giấy chứng nhận ĐKDN: **Giấy Chứng nhận ĐKDN số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/08/2001, cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 19/01/2021.**

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Chu Hữu Chiến, chức vụ Tổng Giám đốc**

Ngành nghề kinh doanh chính:

STT	Tên ngành nghề ĐKDN	Mã ngành
1	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Dịch vụ thương mại điện tử	7490
2	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Tư vấn, môi giới bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản	6820
3	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản	6810

STT	Tên ngành nghề ĐKDN	Mã ngành
4	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (mã CPC 642, 643)	5610
5	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (mã CPC 64110)	5510
6	Đại lý du lịch (mã CPC 7471)	7911
7	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đầu tư	6619
8	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận (mã CPC 864) Chi tiết: Nghiên cứu và phân tích thị trường	7320
9	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (mã CPC 929) Chi tiết: Tư vấn đào tạo và đào tạo môi giới bất động sản, định giá bất động sản, quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản và đào tạo kiến thức nâng cao về kinh doanh bất động sản	8559
10	Bán buôn tổng hợp (mã CPC 622) Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán buôn (không thành lập cơ sở bán buôn) các hàng hóa theo quy định của pháp luật Việt Nam	4690
11	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình khác không phải nhà như: công trình thể thao ngoài trời.	4299

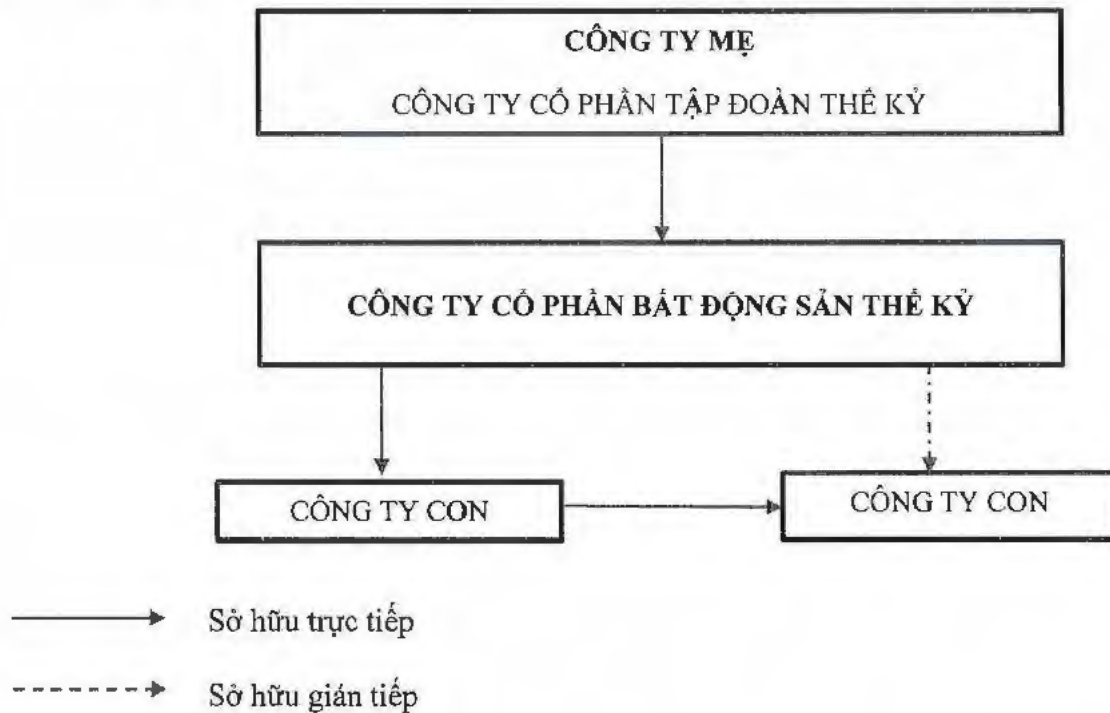
2. Quá trình hình thành và phát triển:

Những cột mốc phát triển quan trọng	
2001	Đăng ký thành lập doanh nghiệp ngày 20/8/2001 với tên gọi là Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ Trường Thành
2002	Bắt đầu hoạt động trong lĩnh vực môi giới Bất động sản Mua nhượng quyền thương hiệu Century 21 và đổi tên công ty thành Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỳ 21 Trường Thành.
2002 - 2008	Hoạt động chủ yếu tại Hà Nội, với mô hình hệ thống các văn phòng môi giới đặt tại các khu vực có nhiều giao dịch như CEN Đống Đa, CEN Hai Bà Trưng, CEN Mỹ Đình, CEN Tây Hồ... Lĩnh vực hoạt động chính là môi giới mua bán thứ cấp và cho thuê căn hộ. Ngày 25/09/2007, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

2008	Sàn giao dịch BĐS Thế Kỷ được thành lập và là một trong 15 thành viên đầu tiên của Mạng các sàn giao dịch BĐS Việt Nam - tiền thân của Hội Môi giới BĐS Việt Nam hiện nay.
2009	Chính thức trở thành đại lý phân phối và tiếp thị dự án Megastar Residence. Là một trong những cột mốc quan trọng nhất đánh dấu sự thay đổi cơ bản trong chiến lược dịch vụ. Mở chi nhánh tại TP Hồ Chí Minh. Thành lập Sàn giao dịch BĐS Thế Kỷ - CEN Phú Mỹ Hưng. Tiền thân của Công ty cổ phần Bất động sản CEN Sài Gòn.
2012	Ngày 19/5/2012, chính thức ra mắt mô hình Siêu thị dự án Bất động sản STDA. Một mô hình sàn giao dịch hiện đại, kết hợp đồng thời nhiều dịch vụ bất động sản và niêm yết đồng thời hàng chục dự án trên khắp cả nước.
2015	STDA chính thức trở thành Quán quân môi giới bất động sản, với 34% thị phần Hà Nội, vượt qua liên minh G5.
2016	Chính thức ra mắt website nghemoigoi.vn. Tạo nền tảng ứng dụng công nghệ để quản lý kho hàng dự án, mở rộng quy mô và số lượng sàn liên kết, connector, mentor ra khắp các tỉnh thành cả nước.
2017	CEN LAND tái cấu trúc, thu tóm các công ty thành viên gồm: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu (Nghemoigoi.vn); Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn và Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới. Với cấu trúc này, CEN LAND có đầy đủ các lực lượng và phương tiện để nắm vững ngôi vị quán quân môi giới đã đạt được trong 3 năm liên tiếp (2015-2017). Chào bán thành công cổ phiếu với sự tham gia của 2 cổ đông chiến lược là VinaCapital và Dragon Capital (chiếm 25% số lượng cổ phiếu) Chủ tịch Hội đồng quản trị, nhà sáng lập CEN LAND - ông Nguyễn Trung Vũ được nhận giải thưởng Sao đỏ (Top 10 doanh nhân xuất sắc nhất trong vòng 3 năm).
2018	Chính thức toàn cầu hoá, với việc khai trương văn phòng đại diện nước ngoài đầu tiên tại Hàn Quốc. Ngày 27/02/2018, Công ty tăng vốn từ 250 tỷ VND lên 500 tỷ VND. Ngày 27/07/2018, Công ty trở thành công ty Đại chúng. Ngày 05/09/2018, cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ chính thức niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh với mã chứng khoán: CRE.
2019	Ngày 10/05/2019, chính thức ra mắt website Cenhomes.vn - website thương mại điện tử kinh doanh bất động sản được phát triển dựa trên nền tảng platform bởi CEN LAND. Công ty tăng vốn điều lệ lên 800 tỷ đồng. Vận hành hệ thống văn phòng Co-working Cen X Space.
2020	Nền tảng công nghệ BĐS Cenhomes.vn ver 2.0 nổi bật với tính năng định giá

BDS. Ra mắt loạt thương hiệu mới: Cen CHS, Cen Academy, Cen Zone, Cen Cuckoo, Cen BM, Cen Housing, Cen Stay.

3. Cơ cấu tổ chức của Công ty (tính đến thời điểm hiện tại)



(Nguồn: CEN LAND)

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

- Công ty TNHH MTV TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới
- Công ty Cổ phần bất động sản Cen Sài Gòn
- Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ
- Công ty TNHH Cen Cuckoo
- Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN
- Công ty Cổ phần CEN ACADEMY

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

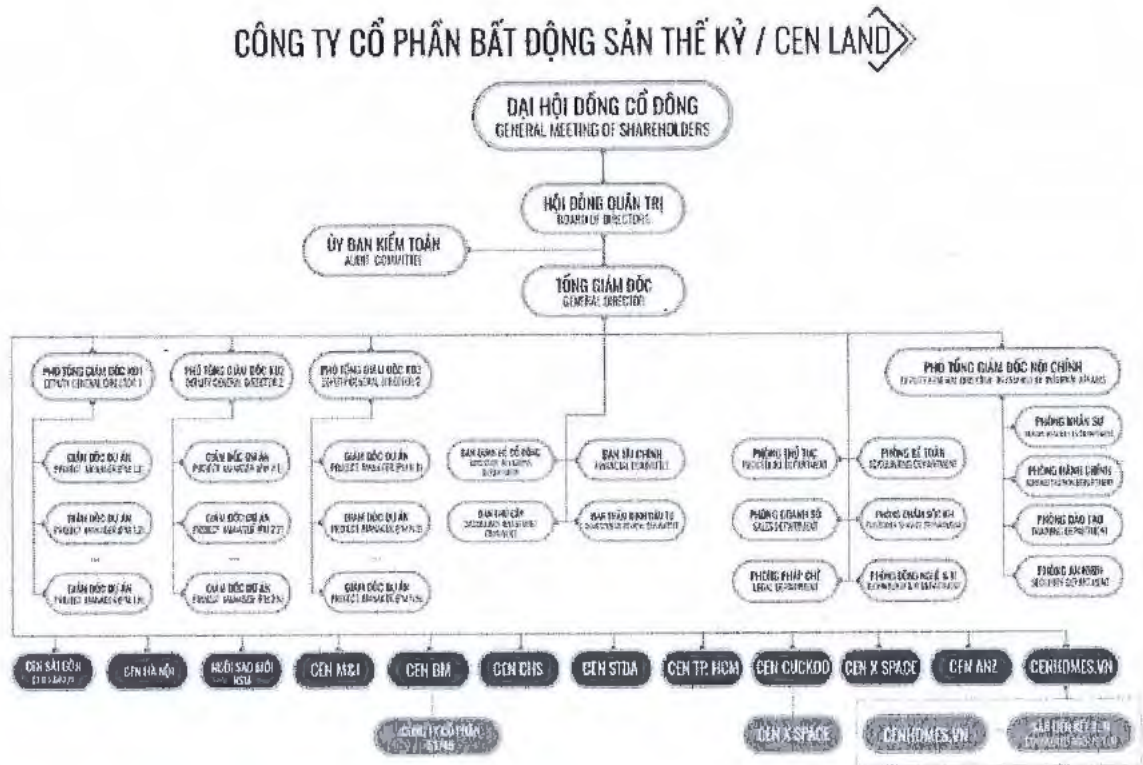
Các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN (Công ty 51/49):

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

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

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty

Sơ đồ tổ chức của CTCP Bất động sản Thể Kỳ



❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các Cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các BCTC hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo.

❖ **Hội đồng quản trị**

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

HĐQT của Công ty có 06 (sáu) thành viên, mỗi nhiệm kỳ của HĐQT là 05 (năm) năm. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.

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

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

❖ **Ủy ban kiểm toán**

Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT CEN LAND và chịu trách nhiệm trước HĐQT CEN LAND về các hoạt động liên quan đến (i) Kiểm toán hoạt động; (ii) Kiểm toán tính tuân thủ và (iii) Kiểm toán các báo cáo tài chính, báo cáo kế toán quản trị của các Công ty trong hệ thống CEN LAND.

Nội dung công việc của Ủy ban kiểm toán gồm:

a. Kiểm toán hoạt động

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

b. Kiểm toán tính tuân thủ

- Kiểm tra tính tuân thủ luật pháp, chính sách, chế độ tài chính, kế toán; chế độ quản lý của Nhà nước và tình hình chấp hành các chính sách, nghị quyết, quyết định, quy chế của HĐQT và của Ban TGD.
- Kiểm tra tính tuân thủ các quy định về nguyên tắc, quy trình nghiệp vụ, thủ tục quản lý của toàn bộ cũng như của từng khâu công việc, của biện pháp trong hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Tổ chức xây dựng và giám sát thực hiện các nguyên tắc, các chính sách, các chuẩn mực kế toán từ khâu lập chứng từ, vận dụng hệ thống tài khoản, ghi sổ kế toán, tổng hợp thông tin và trình bày báo cáo tài chính, báo cáo kế toán quản trị, đến lưu trữ tài liệu

kế toán...

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

- Kiểm tra và xác nhận chất lượng, độ tin cậy, đầy đủ, khách quan của thông tin kinh tế, tài chính của báo cáo tài chính, báo cáo kế toán quản trị trước khi trình ký duyệt.
- Kiểm tra và đánh giá các báo cáo tài chính, kế toán quản trị; đưa ra những kiến nghị và tư vấn cần thiết cho hoạt động sản xuất, kinh doanh nhằm đảm bảo sự hợp lý và hiệu quả.
- Danh sách Ủy ban kiểm toán - theo phân công của HĐQT nhiệm kỳ 2018-2023, gồm 02 thành viên:

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

❖ Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc (TGD) của Công ty gồm có 01 TGD, 04 Phó TGD. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó TGD do HĐQT bổ nhiệm.

Ban TGD hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực tài chính và bất động sản.

Danh sách Ban Tổng Giám đốc gồm:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1.	Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT
2.	Bà Nguyễn Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh
3.	Ông Nguyễn Anh Hưng	Phó Tổng Giám đốc
4.	Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
5.	Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng giám đốc

❖ Các Khối Chức năng

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

- Chịu trách nhiệm cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của CEN LAND, bao gồm: (01) Phát triển nguồn hàng BĐS là đầu vào cho hệ thống phân phối bằng hình thức phù hợp như: đầu tư thứ cấp, đặt cọc bao tiêu, hợp đồng đại lý phân phối tiếp thị...; (02) Phân phối và tiếp thị bất động sản chuyên nghiệp; (03) Nghiên cứu thị trường, tư vấn bất động sản; (04) Tư vấn truyền thông và Marketing trọn gói.
- Đối tượng khách hàng tiếp cận là khối khách hàng cá nhân; khách hàng doanh nghiệp cả trong và ngoài nước. Đối tượng hàng hoá không hạn chế bất kỳ loại hình

BDS nào mà luật Việt Nam được phép kinh doanh.

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

✓ **Khối hỗ trợ trực tiếp**

• **Ban Tài Chính**

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

- + Xây dựng, ban hành và đào tạo các chế độ chính sách tài chính nội bộ trong CEN LAND.
- + Xây dựng bộ chỉ số tài chính CEN LAND.
- + Tham gia quá trình lập, thẩm định và kiểm soát ngân sách hoạt động của Công ty mẹ CEN LAND và các Công ty thành viên thuộc CEN LAND.
- + Kiểm soát cấu trúc chi phí và kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong việc thực hiện các khoản chi mua sắm, đầu tư, chi hoạt động tại Công ty mẹ CEN LAND và các Công ty thành viên.
- + Lập và phân tích báo cáo tài chính của hệ thống CEN LAND.
- + Tham mưu cho Tổng Giám đốc và HĐQT để phê duyệt, và triển khai các hoạt động tài chính của CEN LAND bao gồm các hoạt động huy động vốn, phân bổ vốn, đầu tư, nhận đầu tư góp vốn, mua, thuê mua, thanh lý tài sản, chào bán cổ phiếu, chi trả cổ tức và các hoạt động tài chính khác đảm bảo phù hợp với chế độ chính sách của Nhà nước.
- + Kiểm tra tính phù hợp, hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ.
- + Đề thực hiện chức năng giám sát tài chính tại các Công ty thành viên, ban tài chính CEN LAND cử người đại diện CEN LAND là thành viên Ban tài chính CEN LAND tham gia giữ các chức vụ Phó Tổng Giám đốc/ Phó Giám đốc phụ trách tài chính hoặc Chuyên viên kiểm soát tài chính tại các Công ty thành viên để thay mặt Ban tài chính thực hiện chức năng kiểm soát hoạt động thu – chi tài chính hàng ngày tại các Công ty.

• **Ban Thẩm định đầu tư**

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

- + Chủ trì nghiên cứu soạn thảo các văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực giám sát, đánh giá, thẩm định đầu tư, hướng dẫn về nghiệp vụ thẩm định, giám sát và đánh giá đầu tư.
- + Là đầu mối tổng hợp công tác giám sát tổng thể đầu tư của Công ty; Chủ trì thực hiện kiểm tra tổng thể đầu tư của các dự án theo kế hoạch được duyệt hoặc đột xuất theo chỉ đạo của Hội đồng quản trị; Phân tích rủi ro, hiệu quả kinh tế của các dự án từ đó đúc rút kinh nghiệm và đánh giá hiệu quả đầu tư dự án.
- + Chủ trì tổ chức thẩm định chủ trương đầu tư dự án sử dụng vốn đầu tư theo sự chỉ đạo của HĐQT và theo đúng quy định của pháp luật.
- + Chủ trì thực hiện các đề án nghiên cứu về các lĩnh vực liên quan; Chủ trì nghiên cứu, ứng dụng nghiệp vụ thẩm định, giám sát, đánh giá đầu tư.

- + Tổng hợp, báo cáo tình hình thực hiện việc thẩm định đầu tư theo định kỳ hàng tháng, quý, năm hoặc đột xuất và các báo cáo khác được phân công theo dõi.
- **Ban Quan hệ cổ đông**
 - + Theo dõi đầy đủ thông tin của một cổ đông (mã cổ đông, tên, tuổi, địa chỉ...), quản lý cổ đông theo nhóm (cổ đông là nhân viên của Công ty, cổ đông là pháp nhân...).
 - + Theo dõi giám sát số cổ phần mà các cổ đông sở hữu (cổ phần phổ thông, các loại cổ phần ưu đãi...). Các loại giấy chứng nhận sở hữu cổ phần (giấy chứng nhận sở hữu cổ phần, cổ phiếu, sổ cổ đông).
 - + Theo dõi giám sát sự thay đổi cổ phần của các cổ đông do Công ty phát hành thêm, do chuyển nhượng cổ phần, trả cổ tức, trả thưởng bằng cổ phiếu.
 - + Theo dõi lịch sử chuyển nhượng cổ phần giữa các cổ đông.
 - + Tham mưu và hỗ trợ cho Ban lãnh đạo Công ty tổ chức các sự kiện có liên quan như Đại hội đồng cổ đông thường niên, đại hội cổ đông bất thường, tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.... Báo cáo thống kê tỷ lệ bỏ phiếu cho mỗi cuộc họp, báo cáo danh sách các cổ đông đi họp, cổ đông đại diện cho các cổ đông khác.
 - + Theo dõi và đại diện thực hiện việc công bố thông tin cho Công ty theo định kỳ quy định của pháp luật hiện hành, công bố thông tin bất thường, thực hiện việc báo cáo theo yêu cầu bắt buộc, định kỳ hoặc đột xuất của cơ quan có thẩm quyền, đề xuất và tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty những giải pháp và đề xuất liên quan đến việc công bố thông tin và báo cáo. Giúp Công ty công bố thông tin về các giao dịch cổ phiếu của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán và các cổ đông lớn.
 - + Tổ chức tiếp đón và trả lời những thắc mắc hay các yêu cầu của cổ đông, Giải quyết tranh chấp nội bộ giữa cổ đông với Công ty, HĐQT, Ban TGD, Ủy ban kiểm toán theo phạm vi hoạt động và theo Điều lệ Công ty.
 - + Tìm hiểu các vấn đề mà cổ đông bên ngoài thường gây thắc mắc để tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty có hướng giải quyết.
- **Ban Thứ cấp**
 - + Đánh giá, thẩm định các dự án đầu tư thứ cấp và trình lên Ban Tổng Giám đốc, HĐQT kế hoạch kinh doanh và phương án triển khai.
 - + Là đầu mối tổng hợp công tác giám sát tổng thể các dự án đầu tư thứ cấp của Công ty; Chủ trì thực hiện kiểm tra tổng thể đầu tư của các dự án theo kế hoạch được duyệt hoặc đột xuất theo chỉ đạo của Hội đồng quản trị; Phân tích rủi ro, hiệu quả kinh tế của các dự án từ đó đúc rút kinh nghiệm và đánh giá hiệu quả đầu tư dự án.
 - + Giám sát quá trình triển khai dự án; Kịp thời đưa ra những giải pháp để đảm bảo đạt/vượt tiến độ và doanh thu theo như kế hoạch đề ra.
- **Ban Pháp chế**
 - + Tham mưu và tư vấn cho HĐQT, Ủy ban kiểm toán, BTGD, các phòng/ban/bộ phận về toàn bộ các vấn đề pháp lý liên quan đến hoạt động của Công ty.

- + Chủ trì hoặc tham gia soạn thảo, đàm phán các giao dịch của Công ty với bên ngoài; Kiểm soát về nội dung, hình thức, thủ tục các hợp đồng kinh doanh, thương mại, lao động; Tư vấn, hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng đầu tư và các thỏa thuận pháp lý khác đảm bảo đúng quy định của Công ty và pháp luật hiện hành nhằm bảo đảm tốt nhất và tối đa lợi ích của Công ty.
- + Chủ trì hoặc phối hợp với các phòng/ban có liên quan xây dựng, sửa đổi, bổ sung Điều lệ và các quy chế, quy định của Công ty.
- + Tham gia giải quyết các yêu cầu và tranh chấp dân sự, kinh doanh, thương mại và lao động của Công ty (nếu có).
- **Phòng Thủ tục**
 - + Quản lý sản phẩm (giò hàng) bất động sản của CEN LAND được chủ đầu tư giao phân phối và tiếp thị.
 - + Thực hiện các thủ tục giao dịch mua bất động sản giữa chủ đầu tư với khách hàng hoặc đối tác.
 - + Chủ trì và thực hiện công tác chốt doanh thu với chủ đầu tư, đối tác, chi trả chi phí bán hàng (thường bán hàng, Hoa hồng, chi phí khác ...).
- **Phòng doanh số**
 - + Cập nhật doanh số bán hàng của tất cả các dự án.
 - + Tính lương, tính hoa hồng cho khối kinh doanh.
 - + Theo dõi các hợp đồng của CEN LAND ký với các chủ đầu tư.
- **Phòng Chăm sóc khách hàng**
 - + Trả thưởng và trả khuyến mại cho khách hàng và nhân viên kinh doanh.
 - + Tiếp nhận và xử lý các khiếu nại của khách hàng.
 - + Phát triển đối tác để gia tăng lợi ích cho những khách hàng được tặng thẻ thành viên của CEN LAND.
- **Phòng Kế toán**

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

 - + Tổ chức công tác hạch toán, lập báo cáo tài chính trong toàn Công ty.
 - + Thực hiện hạch toán và tổng hợp quyết toán tập trung toàn Công ty bao gồm: Hạch toán chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí quản lý và các phát sinh khác; Hạch toán doanh thu, giá thành, lãi lỗ; Hạch toán các loại vốn quỹ; Hạch toán các khoản thanh toán, trích nộp.
 - + Lưu trữ, bảo quản hồ sơ chứng từ, tài liệu kế toán. Cung cấp thông tin tài chính theo quy định.
 - + Phối hợp cùng các phòng liên quan xây dựng, hướng dẫn công tác tài chính kế toán, hạch toán kinh doanh toàn Công ty.
 - + Kế toán trưởng chịu trách nhiệm điều hành toàn bộ phòng Tài Chính Kế Toán, là vị trí do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGD.

- **Phòng Công nghệ**

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

- ✓ **Khối hỗ trợ gián tiếp**

- **Phòng Hành chính**

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

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

- **Phòng Nhân sự**

Tham mưu giúp Tổng giám đốc trong công tác tổ chức nguồn lực của Công ty mẹ và các công ty thành viên.

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

- **Phòng Đào tạo**

Phối hợp với các giám đốc dự án (PM) và giảng viên bên ngoài xây dựng các khóa đào tạo online trên website cenhomes.vn.

Tổ chức các khóa đào tạo nội bộ hoặc cử nhân viên đi đào tạo nhằm nâng cao chuyên môn nghiệp vụ và kỹ năng.

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Công ty, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối đối với Công ty, những công ty mà Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối (trong vòng 02 năm gần nhất cho đến thời điểm hiện tại)

5.1. Công ty mẹ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ

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

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

Vốn điều lệ: 200.000.000.000 (Hai trăm tỷ) đồng

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

Ngày thành lập: 24/03/2010

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

Tỷ lệ sở hữu tại CEN LAND: 51,15% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết tại CEN LAND: 51,15% Vốn Điều Lệ.

Thời điểm trở thành Công ty mẹ của CENLAND: 22/12/2015

5.2. Danh sách các công ty con Công ty sở hữu trực tiếp

5.2.1. Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn

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

Địa chỉ: Lầu 3 Tòa nhà Samco, 326 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 (Hai mươi tỷ) đồng

GCN ĐKDN: số 0310491220 do Sở KH&ĐT TP. HCM cấp lần đầu ngày 02/12/2010

Ngày thành lập: 02/12/2010

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

Tỷ lệ CEN LAND sở hữu: 80% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 80%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 13/3/2017

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

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới**

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Vốn điều lệ: 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng

GCN ĐKDN: số 0103142013 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/05/2010

Ngày thành lập: 07/05/2010

Hoạt động kinh doanh chính: Giải pháp marketing cho các công ty KD bất động sản

Tỷ lệ CEN LAND sở hữu: 80% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 80%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 09/12/2016

5.2.3. Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ

Tên công ty: **Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ**

Địa chỉ: 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Vốn điều lệ: 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng

GCN ĐKDN: số 0108639592 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/03/2019

Ngày thành lập: 08/03/2019

Hoạt động kinh doanh chính: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ môi giới bất động sản.

Tỷ lệ CEN LAND sở hữu: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 51%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 08/03/2019

5.2.4. Công ty TNHH MTV TMDT Ngôi nhà Thế Kỷ

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

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

Tên công ty: **Công ty TNHH MTV TMDT Ngôi nhà Thế Kỷ**

Địa chỉ: Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Vốn điều lệ: 50.000.000.000 (Năm mươi tỷ) đồng

GCN ĐKDN: 0106887166 Ngày cấp: 24/06/2015, Nơi cấp: Sở KH&ĐT Hà Nội

Ngày thành lập: 24/06/2015

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

Tỷ lệ CEN LAND sở hữu: 100% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 100%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 06/12/2016

5.2.5. Công ty TNHH Cen Cuckoo

Tên công ty: **Công ty TNHH Cen Cuckoo**

Địa chỉ: Tầng 2, số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 (Hai mươi tỷ) đồng

GCN ĐKDN: 0109255694 Ngày cấp: 07/7/2020, Nơi cấp: Sở KH&ĐT Hà Nội

Ngày thành lập: 07/7/2020

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ Quản lý vận hành Nhà chung cư.

Tỷ lệ CEN LAND sở hữu: 100% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 100%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 07/7/2020

5.2.6. Công ty TNHH Đầu tư và quản lý thương hiệu CEN

Tên công ty: **Công ty TNHH Đầu tư và quản lý thương hiệu CEN**

Địa chỉ: Tầng 2, số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 (Hai mươi tỷ) đồng

GCN ĐKDN: 0109312166 Ngày cấp: 17/08/2020, Nơi cấp: Sở KH&ĐT Hà Nội

Năm thành lập: 17/08/2020

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

Tỷ lệ CEN LAND sở hữu: 100% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 100%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 17/8/2020

5.2.7. Công ty Cổ phần CEN ACADEMY

Tên công ty: **Công ty Cổ phần CEN ACADEMY**

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

Vốn điều lệ: 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng

GCN ĐKDN: 0109577691 Ngày cấp: 01/04/2021, Nơi cấp: Sở KH&ĐT Hà Nội

Ngày thành lập: 01/04/2021

Hoạt động kinh doanh chính: Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản

Tỷ lệ CEN LAND nắm giữ: 56% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 56%

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

5.2. Danh sách các công ty Con Công ty sở hữu gián tiếp

Các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN (“CEN BM”) (Công ty 51/49)

5.3.1 Công ty Cổ phần Cen Miền Trung

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Cen Miền Trung**

Địa chỉ: Số 98 Đường 2 tháng 9, Phường Bình Thuận, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Vốn điều lệ: 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng

GCN ĐKDN: 0402061884 Ngày cấp: 29/9/2020 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Đà Nẵng

Ngày thành lập: 29/9/2020

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

Tỷ lệ CEN BM nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ CEN LAND nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 51%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 29/9/2020

5.3.2 Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa**

Địa chỉ: STH 44.19, Đường số 4, KĐT Lê Hồng Phong 2, Phường Phước Hải, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 (một tỷ) đồng

GCN ĐKDN: 4201911560 Ngày cấp: 15/10/2020 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Khánh Hòa

Ngày thành lập: 15/10/2020

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

Tỷ lệ CEN BM nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ CEN LAND nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 51%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 15/10/2020

5.3.3 Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng**
Địa chỉ: Phòng 605 – 606, Tầng 6, Tòa nhà MB, Số 6, Lô 30A, đường Lê Hồng Phong, Phường Lạc Viên, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam
Vốn điều lệ: 1.000.000.000 (một tỷ) đồng
GCN ĐKDN: 0202050758 Ngày cấp: 14/10/2020 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Hải Phòng
Ngày thành lập: 14/10/2020
Hoạt động kinh doanh chính: Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Tỷ lệ CEN BM nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.
Tỷ lệ CEN LAND nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.
Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 51%
Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 14/10/2020

5.3.4 Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh**
Địa chỉ: Số HG1-19 (ô đất SH07-2) Lô SH-07 đất kết hợp DVTM (shop house) khu dịch vụ cao cấp Bến Đoan, Phường Hồng Gai, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
Vốn điều lệ: 1.000.000.000 (một tỷ) đồng
GCN ĐKDN: 5702066314 Ngày cấp: 23/11/2020 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Quảng Ninh
Ngày thành lập: 23/11/2020
Hoạt động kinh doanh chính: Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Tỷ lệ CEN BM nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.
Tỷ lệ CEN LAND nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.
Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 51%
Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 23/11/2020

5.3.5 Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa**
Địa chỉ: Lô C13, Khu đô thị mới Lam Kinh, Phường Đông Hương, Thành phố Thanh Hoá, Tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam
Vốn điều lệ: 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng
GCN ĐKDN: 2802879300 Ngày cấp: 24/09/2020 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Thanh Hóa
Ngày thành lập: 24/09/2020

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

Tỷ lệ CEN BM nắm giữ: 59% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ CEN LAND nắm giữ: 59% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 59%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 24/09/2020

5.3.6 Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc**

Địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà Việt Đức Financial Building, số 8 Tôn Đức Thắng, Phường Khai Quang, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 (một tỷ) đồng

GCN ĐKDN: 2500653882 Ngày cấp: 30/09/2020 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Vĩnh Phúc

Ngày thành lập: 30/09/2020

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

Tỷ lệ CEN BM nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ CEN LAND nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 51%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 30/09/2020

5.3.7 Công ty Cổ phần Cen Nghệ An

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Cen Nghệ An**

Địa chỉ: Tầng 11 Tháp A, Tòa nhà dầu khí Nghệ An, số 7, Đường Quang Trung, Phường Quang Trung, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 (một tỷ) đồng

GCN ĐKDN: 2902070496 Ngày cấp: 21/10/2020 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Nghệ An

Ngày thành lập: 21/10/2020

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

Tỷ lệ CEN BM nắm giữ: 80% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ CEN LAND nắm giữ: 80% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 80%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 21/10/2020

5.3.8 Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh

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

Địa chỉ: Tầng 9 tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, Phường Ninh Xá, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 (một tỷ) đồng

GCN ĐKDN: 2301150411 Ngày cấp: 30/09/2020 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Bắc Ninh

Ngày thành lập: 30/09/2020

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

Tỷ lệ CEN BM nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ CEN LAND nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 51%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 30/09/2020

5.3.9 Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên**

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Phúc Nga, số 89 Phố Mới, Phường Bàn Yên Nhân, Thị xã Mỹ Hào, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 (một tỷ) đồng

GCN ĐKDN: 0901088056 Ngày cấp: 15/10/2020 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Hưng Yên

Ngày thành lập: 15/10/2020

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

Tỷ lệ CEN BM nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ CEN LAND nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 51%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 15/10/2020

5.3.10 Công ty Cổ phần Cen Housing

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Cen Housing**

Địa chỉ: Tầng 2, số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Vốn điều lệ: 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng

GCN ĐKDN: 0109443169 Ngày cấp: 03/12/2020 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Hà Nội

Ngày thành lập: 03/12/2020

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

Tỷ lệ CEN BM nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ CEN LAND nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 51%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 03/12/2020

5.3.11 Công ty Cổ phần Cen Stay

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Cen Stay**

Địa chỉ: Tầng 2, số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Vốn điều lệ: 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng

GCN ĐKDN: 0109368874 Ngày cấp: 13/10/2020 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Hà Nội

Ngày thành lập: 13/10/2020

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

Tỷ lệ CEN BM nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ CEN LAND nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 51%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 13/10/2020

5.3.12 Công ty Cổ phần Cen Zone

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Cen Zone**

Địa chỉ: Tầng 2, số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 (một tỷ) đồng

GCN ĐKDN: 0109358386 Ngày cấp: 01/10/2020 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Hà Nội

Ngày thành lập: 01/10/2020

Hoạt động kinh doanh chính: Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý;

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Tỷ lệ CEN BM nắm giữ: 75% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ CEN LAND nắm giữ: 75% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 75%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 01/10/2020

5.3.13 Công ty Cổ phần Cen Bình Định

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

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

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 (một tỷ) đồng

GCN ĐKDN: 4101588603 Ngày cấp: 11/3/2021 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Bình Định

Ngày thành lập: 11/03/2021

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

Tỷ lệ CEN BM nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ CEN LAND nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 51%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 11/03/2021

5.3.14 Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận

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

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

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 (một tỷ) đồng

GCN ĐKDN: 3401221509 Ngày cấp: 06/05/2021 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Bình Thuận

Ngày thành lập: 06/05/2021

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

Tỷ lệ CEN BM nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ CEN LAND nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 51%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 06/05/2021

5.3.15 Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc

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

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

Vốn điều lệ: 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng

GCN ĐKDN: 5702086180 Ngày cấp: 24/5/2021 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Quảng Ninh

Ngày thành lập: 24/5/2021

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

Tỷ lệ CEN BM nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ CEN LAND nắm giữ: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của CENLAND tại Công ty: 51%

Thời điểm trở thành Công ty con của CENLAND: 24/5/2021

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Công ty

Đơn vị: tỷ đồng

Thời gian	Mức vốn tăng	VDL sau tăng	Phương thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý
20/08/2001	-	3	Các cổ đông sáng lập góp vốn bằng tiền	Giấy CN ĐKDN cấp lần đầu ngày 20/8/2001
25/09/2007	7	10	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Các cổ đông góp vốn bằng tiền	+ QĐ ĐHĐCD số 01/2007/QĐ ngày 18/09/2007 của CTCP BĐS Thế kỷ 21 Trường Thành + Giấy CN ĐKDN thay đổi lần 05 ngày 25/09/2007
31/12/2015	120	130	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Các cổ đông góp vốn bằng tiền (*)	+ QĐ số 02/2015/QĐ-ĐHĐCD ngày 24/12/2015 của ĐHĐCD + Giấy CN ĐKDN thay đổi lần 09 ngày 29/12/2015
21/07/2017	120	250	+ Phát hành cổ phiếu trả cổ tức trị giá 39 tỷ đồng; + Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 50% trị giá 65 tỷ đồng; + Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên trị giá 16 tỷ đồng.	+NQ số 491/2017/NQ của ĐHĐCD ngày 26/04/2017; + NQ HĐQT số 04/2017/NQ-HĐQT ngày 12/7/2017 thông qua kết quả phát hành + Giấy CN ĐKDN thay đổi lần 12 ngày 21/07/2017
27/02/2018	250	500	+ Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 20% trị giá 50 tỷ đồng; + Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên trị giá 50 tỷ đồng; + Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu	+ NQ số 1682/2017/NQ của ĐHĐCD ngày 12/12/2017; + NQ HĐQT số 62/2018/NQ-HĐQT ngày 22/02/2018 thông qua kết quả phát hành + Giấy CN ĐKDN thay đổi lần 13 ngày 27/02/2018

Thời gian	Mức vốn tăng	VĐL sau tăng	Phương thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý
			tư tổ chức trị giá 150 tỷ đồng.	
26/02/2019	299,99	799,99	+ Phát hành cổ phiếu để cổ tức năm 2018 bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 15%; + Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ 45%.	+ NQ ĐHĐCĐ số 02/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/01/2019 + CV số 592/UBCK-QLCB ngày 23/01/2019 + Giấy CN ĐKDN thay đổi lần 15 ngày 29/03/2019
07/01/2021	159,99	959,99	Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 20%	+ NQ ĐHĐCĐ lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản số 05/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/11/2020 + Công văn số 7288/UBCK-QLCB ngày 14/12/2020 + Giấy CN ĐKDN thay đổi lần thứ 19 ngày 19/01/2021

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

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

Không có

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 95.999.908 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 95.999.800 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ: 108 cổ phiếu

TT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (1000 đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
I	Cổ đông trong nước	85.733.229	857.332.290	89,31	3.890
1	Cổ đông tổ chức	51.335.846	513.358.460	53,48	21
2	Cổ đông cá nhân	34.397.383	343.973.830	35,83	3.869
II	Cổ đông nước ngoài	10.266.571	102.665.710	10,69	51

TT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (1000 đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông tổ chức	8.556.986	85.569.860	8,91	13
2	Cổ đông cá nhân	1.709.585	17.095.850	1,78	38
III	Cổ phiếu quỹ	108	1.080	0.00	01
Tổng cộng		95.999.908	959.999.080	100	3.942

(Nguồn: DSCD chốt tại ngày 10/03/2021 do VSD cung cấp – CEN LAND)

8.2. Cổ phiếu ưu đãi: Không có.

8.3. Các loại chứng khoán khác:

TT	Tên Loại chứng khoán	Số lượng (trái phiếu)	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Đặc điểm
1	Trái phiếu Công ty cổ phần bất động sản Thế Kỳ	4.500.000	31/12/2020	31/12/2023	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo và không phải khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp, tổng mệnh giá phát hành 450 tỷ đồng, phát hành trong tháng 12/2020
2	Trái phiếu Công ty cổ phần bất động sản Thế Kỳ	5.000.000	26/03/2021	26/03/2024	Trái phiếu không chuyển đổi, không niêm yết, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và không phải khoản nợ thứ cấp của doanh nghiệp, tổng mệnh giá phát hành 500 tỷ đồng, phát hành trong tháng 03/2021

Nguồn: CENLAND

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

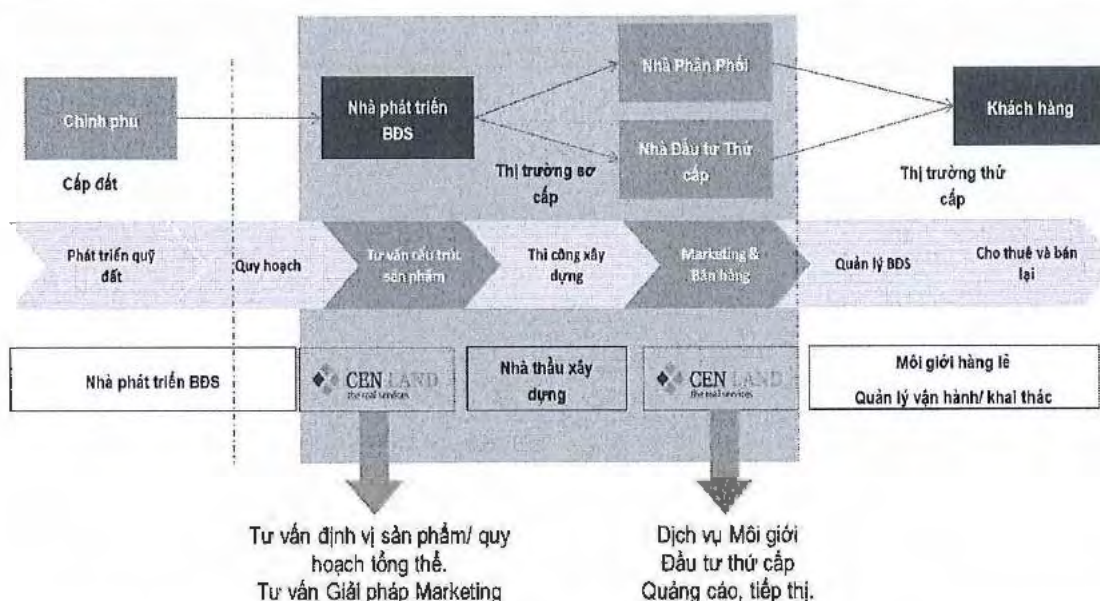
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật: 49%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty (nếu có): Không quy định.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành tại ngày 14/06/2021: 3,39%.

10. Hoạt động kinh doanh

CEN LAND hiện nay có 02 hoạt động kinh doanh chính là (i) dịch vụ môi giới và (ii) dịch vụ nghiên cứu và tư vấn marketing cho các dự án bất động sản trong đó dịch vụ nghiên cứu và tư vấn marketing được thực hiện bởi công ty con là RSM. Nhìn chung hầu hết doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty đến từ dịch vụ môi giới; dịch vụ nghiên cứu và tư vấn marketing có tác dụng hỗ trợ cho hoạt động môi giới của CEN LAND.

Hoạt động kinh doanh chính của CEN LAND được tóm tắt như sau:

Hình 1: Tóm lược hoạt động kinh doanh của CEN LAND trong chuỗi giá trị ngành



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

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

- (1) Bán hàng trực tiếp:** Hiện tại, Công ty và các công ty con có đội ngũ bán hàng rộng khắp từ Bắc vào Nam với gần 20 Văn phòng giao dịch, hơn 2.769 nhân viên môi giới dưới thương hiệu STDA. Mỗi đội bán hàng được tổ chức dưới một hình thức **Siêu Thị Dự Án** có một Giám đốc Bán hàng và chịu trách nhiệm một dự án trong mỗi giai đoạn. Nhân viên môi giới chủ động tiếp cận khách hàng để giới thiệu sản phẩm và sẽ nhận phí môi giới từ mỗi sản phẩm bán được.

- (2) **Kênh Tập thể (Corporate Sales):** CEN LAND cũng tiếp cận tới các nhóm khách hàng tập thể để giới thiệu trực tiếp sản phẩm tới các nhóm khách hàng tiềm năng theo những hình thức mua chung.
- (3) **Hệ thống Sàn Liên kết và Nhà kết nối:** Thay vì thuê thêm nhiều nhân viên môi giới, CEN LAND cũng mở rộng mạng lưới bán hàng bằng việc ký kết hợp tác với các sàn liên kết bên ngoài. Hiện tại công ty đang làm việc với hơn 700 sàn liên kết cũng là các công ty môi giới bất động sản. Các sàn liên kết này, sử dụng nhân viên và mạng lưới của họ để bán sản phẩm từ CEN LAND và được nhận phí môi giới. Đặc biệt công ty có hệ thống **15,000** nhà kết nối cá nhân (connectors) là các cá nhân thuộc nhiều ngành nghề khác nhau hoạt động như nhà môi giới hán chuyên nghiệp.
- (4) **Trực tuyến (Online):** CEN LAND sở hữu website **cenhomes.vn**, hiện đang hoạt động như một **sàn giao dịch điện tử cho các dự án bất động sản**. Khách hàng có thể truy cập tất cả các thông tin chi tiết về các dự án qua mạng và có thể giao dịch trực tiếp trên nền tảng giao dịch điện tử.

(5) **Cenhomes.vn**

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

10.1. Sản phẩm và dịch vụ chính

➤ **Các hoạt động kinh doanh chủ yếu của công ty**

❖ **Dịch vụ Môi giới**

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

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

Ra đời năm 2016, website www.ngheмоigioi.vn là một thay đổi mang tính cách mạng của nghề môi giới bất động sản. Trang web tập hợp tất cả các nhà môi giới trên toàn Việt Nam, tạo ra một cầu nối giữa các chủ đầu tư và khách hàng. Mô hình này tháo bỏ giới hạn về việc phải duy trì đội ngũ bán hàng làm việc tại Công ty, thay vào đó những người muốn hành nghề bất động sản có thể đăng ký công việc tại website www.ngheмоigioi.vn và nhận thông tin kho hàng cũng như các chương trình đào tạo từ phía CEN LAND. Điều này (i) cho phép thông tin về dự án của chủ đầu tư có thể

tiếp cận một lượng khách hàng rất lớn thông qua mạng lưới bán hàng phân bố toàn quốc và cực kỳ đa dạng về ngành nghề; và (ii) giảm chi phí nhân sự cho CEN LAND, qua đó giúp (iii) các khách hàng có cơ hội tiếp cận nhiều hơn với các dự án bất động sản.

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

Để đẩy mạnh hiệu quả của VR vào việc giới thiệu sản phẩm bất động sản đến khách hàng, CEN LAND đã hợp tác với Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội (Viettel) và Tập đoàn Samsung, theo đó Viettel sẽ cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc và giải pháp công nghệ; và Samsung sẽ cung cấp thiết bị và phần mềm cho Cenhomes.vn.

❖ **Nghiên cứu và Tư vấn Marketing**

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

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

➤ **Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm**

Bảng 1: Số lượng giao dịch thành công của CEN LAND qua các năm

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Số giao dịch thành công cả nước	72.515	83.136	115.420
Số giao dịch thành công của CEN LAND	14.503	11.800	8.416

(Nguồn: Báo cáo tổng hợp của CBRE)

Bảng 2: Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Hợp nhất qua các năm

Đơn vị tính: triệu đồng

Nội dung	Năm 2019	%/Tổng doanh thu	Năm 2020	%/Tổng doanh thu	%+/-/2019	Lũy kế đến 30/06/2021	%/Tổng doanh thu
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.430	1,18	24.031	1,11	(12,39)	8.184	0,22
Doanh thu chuyên nhượng bất động sản	1.000.363	43,02	1.085.370	50,18	8,50	2.941.870	76,87
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	1.277.210	54,93	1.028.763	47,56	(19,45)	855.534	22,35
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	20.228	0,87	24.745	1,15	22,33	21.632	0,56
Tổng cộng	2.325.233	100	2.162.911	100	(7,01)	3.827.220	100

(Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán; BCTC Hợp nhất Quý II/2021)

Do đặc thù hoạt động và định vị ngành, Doanh thu hoạt động môi giới của Công ty được chia ra làm nhiều loại hình khác nhau, bao gồm: (01) môi giới không có tiền đảm bảo (Công ty hưởng phí dịch vụ hoa hồng trên số lượng giao dịch thành công cho việc phân phối dự án – tỷ lệ hoa hồng Công ty hưởng từ 3%-5%) – hoạt động này tương tự với các công ty/sàn giao dịch đơn thuần; (02) môi giới có tiền đảm bảo (Công ty phải đặt cọc cho chủ đầu tư để được phân phối dự án – tỷ lệ hoa hồng Công ty hưởng từ 5% - 10%) ; và (03) môi giới bao tiêu sản phẩm (Công ty phải mua lại toàn bộ số lượng sản phẩm đã cam kết phân phối nhưng chưa phân phối thành công – tỷ lệ hoa hồng Công ty hưởng từ 10% trở lên, ngoài ra có những dự án đặc biệt thì tỷ lệ hoa hồng lên tới 35% - 40%).

Với sự khác biệt như vậy, từ năm 2016 cơ cấu Doanh thu của Công ty đã có sự dịch chuyển từ mảng môi giới không có điều kiện sang mảng môi giới có điều kiện và mảng môi giới bao tiêu sản phẩm để đạt được Doanh thu cao hơn. Từ năm 2018, Công ty đã bứt phá sang mảng đầu tư, chuyên nhượng Bất động sản. Khi bắt đầu triển khai, hoạt động này đã mang lại 462,657 tỷ đồng, chiếm đến 41,47% tổng doanh thu của cả năm. Doanh thu này đến từ việc chuyển nhượng các dự án: Khai Sơn, Đông Sơn Thanh Hóa, Hometel Hạ Long, The K Park Shophouse, Tam Trinh, Dolphin Plaza, The Two... Bên cạnh đó, điểm tạo nên khác biệt của CEN LAND so với các công ty môi giới bất động sản khác là Dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện. Hoạt động này có khả năng hỗ trợ rất tốt cho hoạt động môi giới và hoạt động kinh doanh bất động sản với các sản phẩm chính là các chiến lược marketing được xây dựng theo từng dự án và nhu cầu của Chủ đầu tư. Mảng kinh doanh này mang lại cho CRE 26,828 tỷ năm đầu tiên và đạt 60,727 tỷ năm 2019. Với mô hình hoạt động từ môi

giới đơn thuần đến kinh doanh thứ cấp các sản phẩm bất động sản đi kèm chính sách marketing hiệu quả đã giúp cho hoạt động kinh doanh năm 2020 của CEN LAND có được những kết quả khả quan mặc dù dịch bệnh Covid 19 đã hoành hành trong suốt một năm. Kết quả chung là Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2020 giảm nhẹ 7,01% so với năm 2019. Mặc dù vậy, việc đa dạng hóa mảng dịch vụ theo hướng tạo ra một chuỗi giá trị khép kín trong hệ thống Tập đoàn, đã tạo ra sức mạnh cho toàn bộ các công ty trong hệ thống.

Bảng 3: Tổng doanh thu và lợi nhuận gộp Công ty Mẹ qua các năm

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2019	Năm 2020	+-%/2019	Lũy kế đến 30/06/2021
Doanh thu BH và CC DV	1.987.758	1.969.853	(0,90)	3.556.887
Doanh thu tài chính	5.184	26.241	406,19	15.598
Thu nhập khác	319	2.065	547,34	1.725
Tổng Doanh thu	1.993.261	1.998.159	0,25	3.574.210
Lợi nhuận gộp	616.700	410.934	(33,37)	403.584
Biên Lợi nhuận gộp	30,94%	20,56%	(33,55)	11,29

(Nguồn: BCTC KT Riêng năm 2020 đã kiểm toán, BCTC Riêng Quý II/2021)

Bảng 4: Tổng doanh thu và lợi nhuận gộp Công ty Hợp nhất qua các năm

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2019	Năm 2020	+-%/2019	Lũy kế đến hết 30/06/2021
Doanh thu BH và CC DV	2.325.234	2.162.911	(6,98)	3.827.220
Doanh thu tài chính	5.012	24.496	388,75	18.929
Thu nhập khác	1.316	2.415	83,51	1.219
Tổng Doanh thu	2.331.562	2.189.822	(6,08)	3.847.368

Khoản mục	Năm 2019	Năm 2020	+-%/2019	Lũy kế đến hết 30/06/2021
Lợi nhuận gộp	752.091	599.070	(20,35)	535.595
Biên Lợi nhuận gộp	32,26%	27,36%	(15,19)	13,92

(Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán, BCTC Hợp Nhất Quý II/2021)

➤ **Chi phí kinh doanh**

Chi phí kinh doanh của Công ty bao gồm Giá vốn hàng bán, Chi phí bán hàng, Chi phí quản lý doanh nghiệp và Chi phí tài chính trong đó Giá vốn hàng bán là chi phí lớn nhất, chiếm tỷ trọng chính trong cơ cấu chi phí kinh doanh qua các năm. Chi phí giá vốn hàng bán chủ yếu bao gồm phí môi giới cho nhân viên bán hàng (môi giới) của toàn hệ thống, bao gồm cả các nhân viên cơ hữu của công ty và của các sàn liên kết và môi giới tự do. Tỷ trọng chi phí kinh doanh của Công ty trên doanh thu thuần ở mức từ 76,72% đến 85,04%, tương ứng với biên lợi nhuận ròng ở mức 15 - 24% hàng năm.

"Phần còn trống là cố ý để lại"

Bảng 5: Chi phí SXKD qua các năm

Đơn vị tính: Triệu đồng

CHI PHÍ	RIÊNG						HỢP NHẤT					
	Năm 2019		Năm 2020		Lũy kế đến 30/06/2021		Năm 2019		Năm 2020		Lũy kế đến 30/06/2021	
	GT	%/DT T	GT	%/DTT	GT	%/D TT	GT	%/DT T	GT	%/DTT	GT	%/DTT
Giá vốn hàng bán	1.358.255	68,77	1.513.502	78,65	3.021.207	95,05	1.560.340	67,48	1.518.425	71,71	3.149.529	93,10
Chi phí bán hàng	41.127	2,08	36.149	1,88	64.052	2,01	51.044	2,21	43.418	2,05	72.543	2,14
Chi phí quản lý doanh nghiệp	93.572	4,74	79.542	4,13	45.669	1,46	190.688	8,25	191.357	9,04	114.297	3,38
Chi phí tài chính	22.231	1,13	7.350	0,38	47.629	1,50	22.231	0,96	8.034	0,38	49.692	1,38
Tổng cộng	1.515.185	76,72	1.636.543	85,04	3.178.557	94,44	1.824.303	78,89	1.761.234	83,18	3.383.061	92,68

(Nguồn: BCTC KT Riêng, Hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán; BCTC Riêng, Hợp Nhất Quý II/2021)

Điểm nổi bật trong cơ cấu chi phí của CEN LAND là chi phí tài chính rất thấp, thậm chí năm 2018 còn không phát sinh. Đó là do Công ty chú trọng hoạt động môi giới không có và có điều kiện trong những năm trước, vì vậy Công ty không có nhu cầu vốn lớn. Tuy vậy, định hướng kinh doanh thay đổi theo hướng đẩy mạnh phân phối lô lớn nên từ năm 2019, Công ty đã tăng vốn điều lệ mà không đi vay để tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động và đầu tư vào các dự án bất động sản mà công ty phối hợp thực hiện với vai trò là đối tác trong hợp đồng hợp tác đầu tư với chủ đầu tư dự án. Như đã trình bày ở trên, CEN LAND lựa chọn cách mở rộng mạng lưới môi giới nhưng theo hướng giảm nhân viên cơ hữu và tăng hợp tác với các sàn liên kết và tăng số lượng môi giới tự do. Nhân viên môi giới sẽ nhận được thu nhập theo từng giao dịch thành công thay vì nhận được lương cứng như thường lệ. Nếu tính theo số lượng nhân viên môi giới lớn như hiện tại thì cách thức này sẽ giúp Công ty tiết kiệm được khoản chi phí quản lý doanh nghiệp rất lớn. Đây cũng là yếu tố làm tỉ trọng Giá vốn hàng bán/Tổng Doanh thu tăng lên.

10.2. Tài sản

Bảng 6: Tài sản cố định hữu hình của Công ty (Riêng) năm 2020

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	111.345	33.751	13.191	158.287
- Mua trong năm	7.339	4.363	389	12.091
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.890)	-	(2.890)
- Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(2.315)	-	-	(2.315)
Số dư cuối năm	116.369	35.224	13.580	165.173
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư trong năm	3.783	10.018	4.096	17.897
- Khấu hao trong năm	4.518	3.709	2.469	10.696
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.855)	-	(1.855)
- Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(140)	-	-	(140)
Số dư cuối năm	8.161	11.872	6.744	26.777
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	107.562	23.733	9.096	140.391
Tại ngày cuối năm	108.208	23.351	6.836	138.395

(Nguồn: BCTC Riêng năm 2020 đã kiểm toán)

Bảng 7: Tài sản cố định vô hình của Công ty (Riêng) năm 2020

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy vi tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	8.096	873	375	9.344
- Đầu tư xây dựng cơ bản	-	36.000	-	36.000
- Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(216)	-	-	(216)
Số dư cuối năm	7.880	36.873	375	45.128
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	669	300	969
- Khấu hao trong năm	-	990	74	1.064
Số dư cuối năm	-	1.659	373	2.032
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	8.096	204	75	8.375
Tại ngày cuối năm	7.880	35.215	1	43.096

(Nguồn: BCTC Riêng năm 2020 đã kiểm toán)

Bảng 8: Tài sản cố định hữu hình của Công ty (Hợp nhất) năm 2020

Đơn vị tính: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	111.345	1.064	38.404	13.783	164.596
- Mua trong năm	7.339	58	5.395	1.577	14.369
- Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(2.315)	-	-	-	(2.315)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.890)	-	(2.890)
Số dư cuối năm	116.369	1.122	40.909	15.360	173.760

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư trong năm	3.783	176	11.726	4.466	20.151
- Khấu hao trong năm	4.518	194	4.570	2.931	12.213
- Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(140)	-	-	-	(140)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.855)	-	(1.855)
Số dư cuối năm	8.161	371	14.441	7.397	30.370
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	107.562	887	26.678	9.317	144.444
Tại ngày cuối năm	108.208	751	26.468	7.963	143.390

(Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán)

Bảng 9: Tài sản cố định vô hình của Công ty (Hợp nhất) năm 2020

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy vi tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	8.096	47.833	375	56.304
- Mua trong năm	-	667	-	667
- Tăng do nâng cấp phần mềm	-	60.670	-	60.670
- Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(216)	-	-	(216)
- Tăng khác	-	32	-	32
Số dư cuối năm	7.880	109.203	375	117.458
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	12.531	300	12.831
- Khấu hao trong năm	-	22.227	74	22.301

Chỉ tiêu	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy vi tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
- Tăng khác	-	34	-	34
Số dư cuối năm	-	34.792	374	35.166
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	8.096	35.302	75	43.473
Tại ngày cuối năm	7.880	74.411	1	82.292

(Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán)

10.3. Thị trường hoạt động:

Hiện nay, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ hiện có trụ sở chính và các chi nhánh tại nhiều tỉnh thành trong cả nước, như sau:

+ Chi nhánh tại Hà Nội

Tên Chi nhánh: Cen Hà Nội – Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ.

Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà CT1 Ban Cơ yếu Chính phủ, đường Khuất Duy Tiến, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Giấy chứng nhận hoạt động chi nhánh số 0101160306-016 do Sở KHĐT thành phố Hà nội cấp ngày 16/3/2021.

Người đứng đầu chi nhánh: bà Nguyễn Minh Hồi.

+ Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh

Tên Chi nhánh: Cen thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

Địa chỉ: số 59 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Lợi Đông, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Giấy chứng nhận hoạt động chi nhánh số 0101160306-015 do Sở KHĐT thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/12/2020.

Người đứng đầu chi nhánh: ông Chu Hữu Chiến

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư: Không có.

"Phần còn trống là cố ý để lại"

10.5. Các hợp đồng lớn đã ký kết và thực hiện

Bảng 10 : Một số các hợp đồng đã và đang thực hiện trong giai đoạn 2019 - đến nay như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Đã ký kết, đã thực hiện						Đã ký kết, chưa thực hiện								
Tên	Giá trị Hợp đồng (đã VAT)	Thời gian ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác tham gia	Mối quan hệ với HDQT, BKS, BTGD, CĐL	Tên	Giá trị dự kiến	Thời gian ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác tham gia	Mối quan hệ với HDQT, BKS, BTGD, CĐL	Khách hàng, nhà cung cấp lớn
01/2019/HĐT V/XT-CENLAND	148.379	29/3/2019	29/3/2019-29/3/2020	Hoa Tiên Paradise	Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	Không có mối quan hệ người liên quan	01/2021/H ĐNT	506,770	08/4/2021	15/6/2021 - 15/9/2021	Dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công - căn hộ để ở và căn hộ văn phòng có lưu trú	Hợp tác xã Thành Công	Không có mối quan hệ người liên quan	Nhà cung cấp lớn
40/2019/HDD VMG/BITEX COJSC-CENLAND	Dự kiến 228	10/1/2019	1/10/2019-31/11/2020	The Manor Central Park	Công ty cổ phần BITEXCO	Không có mối quan hệ người liên quan								Nhà cung cấp lớn

BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ



06/2019/HD MG/SUSAN- CENLAND	5.346	4/10/2019	10/4/2019- 10/10/2019	Korea Town	Công ty Cổ phần Điện tử Susan	Không có mối quan hệ người liên quan									
1007/2019/H ĐMG/NSS- CENLAND	3.81	20/6/2019	20/6/19 - 31/12/2019	Sunshine Center	Công ty Cổ phần nhà Sunshine	Không có mối quan hệ người liên quan									
01/HĐMG/H 2H- CENLAND	Chưa xác định Giá trị	24/7/2019	22/8/2019 - 31/5/2021	An Bình Plaza	Công ty CP H2H Hà Nội	Không có mối quan hệ người liên quan									
02/2019/HĐP PCH/VMC- CENLAND	384	01/08/201 9	01/08/2019 - 30/10/2019	Pandora Tower	Công ty TNHH Liên doanh oto Hòa Bình	Không có mối quan hệ người liên quan									
26.8/Veracity	7.129	26/8/2019	26/08/2019 - 26/01/2021	Summit Building	Công ty Cổ phần VeraCity	Không có mối quan hệ người liên quan									
309/HĐMG- 2019	9.219	30/9/2019	31/04/2021	Phú Thịnh Green Park	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Phú Thịnh	Không có mối quan hệ người liên quan									
001/2019/HĐ MG	19.819	21/9/2019	21/9/2019- 30/4/2020	Phố Nổi House	Công ty Cổ phần Du lịch -Thương mại Tân Sáng	Không có mối quan hệ người liên quan									

BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ



3110/2019/K PL/HĐMG/V IREX-CEN	Chưa xác định Giá trị	31/10/201 9	31/10/2019 - 31/7/2021	King Palace	Công ty Cổ phần Virex	Không có mối quan hệ người liên quan									
01/2020/HĐ MG/CENLA ND	8.036	08/01/202 0	08/01/2020 - 08/01/2021	Epic's Home	Liên danh Công ty Cổ phần Constrexim 1 (Confitech) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thái Hà	Không có mối quan hệ người liên quan									
Các Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán	2.459.720	Từ 04/9/2020 - 08/6/2021	Từ 04/9/2020 - 08/6/2021	DA Louis city Hoàng Mai	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Hoàng Mai	Không có mối quan hệ người liên quan									Nhà cung cấp lớn
Môi giới cho việc bán nhà ở	3.691	02/03/202 0	2/3/2020- 30/9/2020	Park Kiara	Công ty CP Phát Triển Đô Thị Quốc Tế Việt Nam (VIDC)	Không có mối quan hệ người liên quan									
Hợp đồng môi giới cho việc bán nhà ở	23.900	16/03/202 0	16/3/2020- 30/6/2020	The Mansion s	Công ty CP Phát Triển Đô Thị Quốc Tế Việt Nam (VIDC)	Không có mối quan hệ người liên quan									
16- 5/2020/HĐM G/MIKHOM E-CEN	Đang gia hạn. chưa đổi soát. chưa xác	20/03/202 0	20/03/2020 -6/5/2021	Matrix One	Công ty Cổ phần Dịch vụ du lịch Onsen Fuj	Không có mối quan hệ người liên quan									

BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ



	định Giá trị													
002/2020/HD DV/HGHA	Đang gia hạn. chưa đối soát. chưa xác định Giá trị	27/03/2020	27/3/2020-31/3/2021	Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng biển Vinacapital Hội An (Shantira)	CÔNG TY TNHH KHU DU LỊCH VINACAPITAL HỘI AN	Không có mối quan hệ người liên quan								
0605-CEN/2020/A H/HĐPP-VPI	18.801	06/05/2020	6/5/2020-31/12/2020	The Terra An Hưng-chung cư	Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú Invest	Không có mối quan hệ người liên quan								
1005/2020/A HTT/HDDPP /HP-CEN	5.067	10/05/2020	10/5/2020-31/12/2020	The Terra An Hưng-shophouse	Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Hưng Phú	Không có mối quan hệ người liên quan								
10/2020/HDD VMG/BITEX COJSC-CEN LAND	Đang gia hạn. chưa đối soát. chưa xác định Giá trị	20/5/2020	20/05/2020 - 31/3/2021	The Manor Central Park-Z2	Công ty CP Bitexco	Không có mối quan hệ người liên quan								Nhà cung cấp lớn
10/2020/HT MG/ĐPHA-CEN	27.246	30/6/2020	30/06/2020 - 31/12/2021	Casamia	Công ty CP Đạt Phương Hội An	Không có mối quan hệ người liên quan								Nhà cung cấp lớn

BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ



01.7/2020/HD MG/DABAC O-CEN LAND	Đang gia hạn. chưa đối soát. chưa xác định Giá trị	1/7/2020	1/7/2020 - 31/12/2020	Parkview City	Công ty cổ phần tập đoàn DABACO Việt Nam	Không có mối quan hệ người liên quan										Nhà cung cấp lớn
57/2020/HD MG/MIKHO ME_CENLAND	Chưa xác định Giá trị	09/07/2020	9/7/2020 - 31/7/2021	Imperia Smart City	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Mikhhome	Không có mối quan hệ người liên quan										
02/2020/HD MG/GS-CEN	8.083	05/09/2020	5/9/2021 - 31/3/2021	Geleximco Southern Star	Tập đoàn Geleximco - Công ty CP	Không có mối quan hệ người liên quan										
2109/2020/H DMG/KH- CEN LAND	51.410	21/09/2020	21/09/2020 - 20/7/2021	Kiến Hưng Luxury	Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Kiến Hưng	Không có mối quan hệ người liên quan										Nhà cung cấp lớn
12.10/2020/X CH-CEN LAND	Chưa xác định Giá trị	12/10/2020	12/10/2020 - 15/7/2021	Xanh Villas	Công ty Cổ phần đầu tư Xuân Cầu	Không có mối quan hệ người liên quan										
2610/2020/G V/HDPP- VPI-CEN	6.809	26/10/2020	26/10/2020 - 31/3/2021	Grandeur Palace - Giảng Võ cao tầng	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Không có mối quan hệ người liên quan										
24/2020/HD MG/KS-CEN LAND	52.290	3/11/2020	03/11/2020 - 03/11/2021	Khai Sơn Hill	Công ty CP Khai Sơn	Không có mối quan hệ										Nhà cung cấp lớn

BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ



						người liên quan								
Số 15/2020/HĐ MG/GTC-CENLAND	2.677	7/11/2020	07/11/2020 - 07/02/2021	Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc (TSQ Galaxy 1)	Công ty CP Thương mại & Đầu tư Toàn Cầu GTC	Không có mối quan hệ người liên quan								
003/01/2021/HĐMG/HLV P-CENLAND	Chưa xác định giá trị do chưa đối soát	11/1/2021	10/01/2021 -31/5/2021	Him Lam Vạn Phúc	Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Him Lam	Không có mối quan hệ người liên quan								
260221/HĐM G/TOANTHI NHLAND-CENLAND	Chưa xác định Giá trị	26/2/2021	13/3/2021 - 31/12/2021	Novawor Id Phan Thiết	Công ty CP đầu tư và phát triển Toàn Thịnh Land	Không có mối quan hệ người liên quan								
1003/2021/H TC-CEN/HĐPP	Chưa xác định Giá trị	10/3/2021	10/3/2021 -9/3/2022	Hateco Laroma	Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long	Không có mối quan hệ người liên quan								
592/TCT-HĐMG/KC	Chưa xác định giá trị do chưa đối soát	25/3/2021	25/3/2021- 31/5/2021	Hinode Royal Park-GD2	Tổng công ty Cổ phần Thương Mại Xây Dựng	Không có mối quan hệ người liên quan								
656/TCT-HĐMG/VIET RACIMEX-CENLAND	Chưa xác định Giá trị	1/4/2021	1/4/2021- 31/7/2021	Hinode City	Tổng công ty Cổ phần Thương Mại Xây Dựng	Không có mối quan hệ								

BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỸ



						người liên quan								
32/2021/HĐ MG/HĐ-CL	Chưa xác định Giá trị	1/5/2021	01/05/2021 -30/7/2021	The Zei	Công ty CP Đầu tư Địa ốc Hải Đăng	Không có mối quan hệ người liên quan								
0110A/2020/HĐMG/MNT -CEN	Đang gia hạn. chưa đối soát. chưa xác định Giá trị	1/10/2021	01/10/2020 - 01/03/2021	Sunshine Green Iconic	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Không có mối quan hệ người liên quan								
39/2021/HĐ MG/ĐPHA-CENLAND	Chưa xác định Giá trị	1/4/2021	01/04/2021 - 30/06/2021	Casamia Calm Hội An	Công ty CP Đạt Phương Hội An	Không có mối quan hệ người liên quan								
0403/2021/HĐMG/TECC O-CEN LAND	Chưa xác định Giá trị	4/3/2021	04/03/2021 - 04/03/2022	Tecco Center Point	Công ty CP Tổng Công Ty Tecco Hà Nội	Không có mối quan hệ người liên quan								

(Nguồn: CEN LAND)

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn:

Hoạt động chính của Công ty là môi giới bất động sản; một số dự án Công ty có thể mua sơ cấp các sản phẩm bất động sản của các nhà cung cấp, sau đó phân phối thứ cấp cho các khách hàng; vì vậy công ty không có khách hàng lớn. Chi tiết các nhà cung cấp lớn theo bảng 10 nêu trên.

10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

10.7.1 Vị thế của Công ty trong ngành

- ✓ Khác biệt so với mô hình một công ty môi giới bất động sản đơn thuần, cung cấp dịch vụ trọn gói phủ dài trong chuỗi giá trị ngành đi cùng đơn vị phát triển bất động sản ngay từ khi nghiên cứu thị trường, marketing tư vấn cho đơn vị phát triển bất động sản thiết kế sản phẩm, đầu tư cùng chủ đầu tư dưới hình thức đầu tư thứ phát, cho tới phân phối ngay từ giai đoạn đầu của dự án.
- ✓ Mạng lưới bán hàng trải dài từ Bắc vào Nam, đội ngũ nhân viên bán hàng mạnh với 2.769 nhân viên bán hàng, 700 sàn liên kết và 15.000 Connectors/Partnerships được trang bị kiến thức và kỹ năng chuyên nghiệp nhất. Công ty sở hữu một mạng lưới bán hàng chuyên nghiệp, đa dạng các kênh từ quảng cáo trực tuyến tới bán hàng trực tiếp, với đội ngũ môi giới được đào tạo bài bản, bao phủ khắp các thị trường trọng điểm ở Việt Nam.
- ✓ Mô hình cenhomes.vn mang tính đột phá đi trước các đối thủ khác 2 – 3 năm, cho phép mở rộng khả năng tiếp cận khách hàng một cách nhanh chóng thông qua việc kết nối và tăng tương tác giữa 3 bên: chủ đầu tư – đơn vị phân phối (connector) – khách hàng, đặc biệt, nhiều bước giao dịch được tự động hoá và trực tuyến (Online).
- ✓ Ban quản trị chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm. Ban quản trị Công ty, từ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đều là những người giàu kinh nghiệm, đã nhiều năm làm việc trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam.
- ✓ Quan hệ gắn bó, uy tín với các nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam. Công ty sở hữu nền tảng khách hàng (là các chủ đầu tư) đa dạng nhiều phân khúc, với các dự án ở vị trí đắc địa.

10.7.2 Triển vọng phát triển của ngành

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

- Nền kinh tế được kỳ vọng sẽ trở lại đà tăng trưởng tích cực và vượt trội trong thập kỷ tới nhờ vào việc kiểm soát thành công đại dịch Covid-19 của Chính phủ trong năm 2020 (sự khác biệt với phần lớn các quốc gia trên thế giới), cũng như đồ thị hồi phục chữ V trong tương lai với tốc độ 6-8%.
- Việt Nam là một quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trẻ trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có nhu cầu tiêu dùng và mua sắm. Theo thống kê của World Bank do CBRE tổng hợp, theo đà phát triển chung của nền kinh tế, tỷ lệ tầng lớp trung lưu dự kiến có thể tăng mạnh, từ mức 10% năm 2016 lên đến mức 26% năm 2026 và 50% năm 2035.

- Theo Cục phát triển đô thị (thuộc Bộ Xây dựng), tỷ lệ đô thị hoá Việt Nam tuy thấp hơn so với các nước trong khu vực, nhưng tốc độ tăng trưởng đô thị hoá trong 5 năm qua đã tăng trưởng nhanh hơn với các nước láng giềng. Chiến lược phát triển đô thị Việt Nam giai đoạn 2021-2030 đặt mục tiêu tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc đạt từ 50-52%, với ít nhất ba đô thị đạt chuẩn đô thị quốc tế (40% trong năm 2020).
- Ngày 3/6/2020 Thủ Tướng Chính phủ đã phê duyệt Chương trình Chuyển đổi số quốc gia đến 2025, định hướng 2030 và coi năm 2020 là năm chuyển đổi số quốc gia. Bước nhảy vọt trong Chuyển đổi số giúp cho sự phát triển chung của nền kinh tế ngày một vượt trội và tiến gần hơn đến tầm quốc tế. Tại DXS, mục tiêu tiên phong trong chuyển đổi số ngành dịch vụ bất động sản được xem là ưu tiên hàng đầu trong kế hoạch phát triển sắp tới.
- “Làn sóng” dịch chuyển chuỗi cung ứng chính là cơ hội quan trọng trong sự phát triển kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng. Việt Nam đứng trước nhiều cơ hội trở thành công xưởng sản xuất mới của thế giới, đón dòng vốn FDI dịch chuyển từ nhiều công ty, tập đoàn lớn khi họ không muốn phụ thuộc duy nhất vào Trung Quốc. Lợi thế về chính trị và kinh tế vĩ mô ổn định, chống dịch Covid-19 xuất sắc, dân số đông và trẻ... là những lợi thế đặc biệt của Việt Nam.

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

10.7.3 So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Bảng 11 : So sánh tình hình tài chính hợp nhất 2020 với các doanh nghiệp cùng ngành

Tên Công ty	Đơn vị tính	CTCP Tập đoàn Đất Xanh	CTCP Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền	CTCP Bất động sản Thế Kỷ
Mã cổ phiếu		DXG	KDH	CRE
Năm thành lập		2003	2001	2001
Vốn điều lệ	Triệu đồng	5.200.347	5.786.572	800.000
Doanh thu	Triệu đồng	2.898.850	4.616.848	2.162.911
LNST công ty mẹ	Triệu đồng	(495.745)	1.152.765	293.765
LNST	Triệu đồng	(174.070)	1.154.467	300.003
EPS	Đồng	(0.960)	2.060	3.672
SLCP đang lưu hành	Cổ phiếu	519.784.611	558.806.579	79.999.992
Biên lợi nhuận ròng	%	-	24,99	13,86
ROA	%	(2,13)	8,27	7,71
ROE	%	(5,46)	14,13	14,37

(Nguồn: Tổng hợp BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán của các công ty)

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

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

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

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

10.8. Hoạt động Marketing

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Biểu tượng logo của Công ty:



Website: <http://www.CENLAND.vn/>

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

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

➤ Chính sách nghiên cứu sản phẩm mới

Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

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

Quy trình hoạt động của CEN LAND như sau:

- (1) Bộ phận Kinh Doanh (bộ phận Phát triển nguồn) nhận yêu cầu từ chủ đầu tư để phân phối dự án/sản phẩm mới. Các APM (Account & Project Manager) sau đó sẽ xem xét dự án trên tất cả các khía cạnh cần thiết: pháp lý, khả năng tài chính, năng lực chủ đầu tư và tính khả thi của dự án dựa trên nhu cầu thị trường trước khi quyết định ký hợp đồng môi giới. APM cũng sẽ làm việc với chủ đầu tư để thảo luận về cấu trúc sản phẩm và giá cả. Trong giai đoạn lên kế hoạch bán hàng cho dự án, Ngôi Sao Mới – một công ty con của CEN LAND hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực truyền thông và quảng cáo BĐS có thể tham gia vào xây dựng sản phẩm và chiến lược marketing tùy theo yêu cầu của chủ đầu tư.
- (2) Sau khi hợp đồng môi giới đã được kí, mục tiêu bán hàng sẽ được phân cụ thể về từng đội bán hàng và từng đơn vị kinh doanh của công ty.
- (3) Đội ngũ bán hàng sẽ tiếp cận các khách hàng tiềm năng thông qua nhiều kênh khác nhau (bao gồm trực tiếp và trực tuyến) và thực hiện giao dịch. Nhân viên bán hàng cũng sẽ nhận phản hồi từ khách hàng về sản phẩm và báo cáo lại với trưởng bộ phận/ Trưởng dự án để thảo luận với chủ đầu tư đưa ra những điều chỉnh phù hợp cho sản phẩm.

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

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

➤ Phát triển sản phẩm mới

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

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

10.11. Chiến lược kinh doanh

Để thực hiện mục tiêu trên, trên cơ sở đánh giá mức độ khó khăn và cơ hội của thị trường bất động sản năm 2021, HĐQT Công ty đặt ra chiến lược kinh doanh sau đây:

- ✓ Xây dựng hệ sinh thái khởi nghiệp với tinh thần khởi nghiệp từ tất cả các phòng ban, bộ phận và các công ty thành viên trong toàn tập đoàn để tự làm mới mình và mở rộng thêm các thành viên mới giúp đáp ứng đầy đủ và tốt hơn các nhu cầu về đầu tư và tiêu dùng bất động sản của khách hàng, góp phần xây dựng hệ sinh thái dịch vụ bất động sản hàng đầu Việt Nam với phương châm lấy khách hàng làm trung tâm, hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản là hoạt động kinh doanh cốt lõi và lớn nhất toàn quốc.
- ✓ Mở rộng mạng lưới và đa dạng hóa các kênh bán hàng trên toàn quốc bao gồm: tăng cường số lượng và chất lượng đội ngũ bán hàng cơ hữu; mở rộng mạng lưới các sàn bất động sản liên kết; thành lập mới các công ty thành viên phân phối bất động sản tại địa phương trên toàn quốc; thành lập các kênh bán hàng mới nhằm tới các đối tượng khách hàng đặc thù như khách hàng cao cấp, khách hàng quốc tế, khách hàng đầu tư, khách hàng công nghiệp, khách hàng thuê văn phòng hoặc lưu trú...
- ✓ Mở rộng hoạt động phân phối các bất động sản thứ cấp và nhà lẻ bằng việc hình thành đơn vị và lực lượng kinh doanh riêng biệt.
- ✓ Tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư có nguồn hàng bất động sản lớn để làm phong phú nguồn hàng có chất lượng đáp ứng nhu cầu của khách hàng và mở rộng thị phần.
- ✓ Trên cơ sở hệ thống phân phối trên toàn quốc và điều kiện thị trường thuận lợi cho hoạt động M&A, tăng cường tìm kiếm và lựa chọn đầu tư thứ cấp vào các dự án tiềm năng giúp đẩy mạnh và nâng cao hiệu quả hoạt động đầu tư bất động sản của công ty.
- ✓ Xây dựng nguồn lực tài chính vững mạnh, tăng cường sự liên kết hợp tác với các tổ chức và định chế tài chính cũng như đồng đảo các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Nghiên cứu trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phương án chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư chiến lược để huy động thêm vốn đầu tư phục vụ cho nhu cầu tăng trưởng trong thời gian tới.
- ✓ Tận dụng lợi thế dữ liệu lớn về khách hàng và bất động sản trên toàn quốc (Big Data), đẩy mạnh áp dụng công nghệ vào hoạt động kinh doanh. Tiếp tục đầu tư mạnh cho nền tảng công nghệ bất động sản Cenhomes.vn để đáp ứng xu hướng chuyển đổi số trong lĩnh vực bất động

sản cũng như hỗ trợ tốt nhất cho trải nghiệm của khách hàng, lực lượng môi giới bất động sản và chủ đầu tư trong và ngoài nước.

- ✓ Kiện toàn và củng cố bộ máy quản lý, nâng cao chất lượng nhân sự và tăng cường quy trình kiểm soát chất lượng dịch vụ, kết hợp với công nghệ hỗ trợ nhằm mở rộng quy mô của hệ thống.

11. Chính sách đối với người lao động

11.1. Số lượng người lao động

Tổng số người lao động của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2021 là 3.662 người với cơ cấu người lao động cụ thể như sau:

Bảng 12 : Cơ cấu lao động

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Quý II/2021
Phân chia theo giới tính	2797	3362	3662
<i>Nam</i>	1583	1866	2016
<i>Nữ</i>	1214	1496	1646
Phân chia theo trình độ	2797	3362	3662
<i>Trên Đại học</i>	8	10	15
<i>Đại học</i>	1843	2127	2277
<i>Dưới Đại học</i>	946	1225	1370
Phân chia theo Hợp đồng lao động	2797	3362	3662
<i>Hợp đồng dài hạn</i>	1708	1989	2139
<i>Hợp đồng thời vụ/Cộng tác viên</i>	1089	1373	1523

(Nguồn: CEN LAND)

Số lượng lao động bình quân trong 02 năm qua (2019 và 2020): 3.000 người.

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

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

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

❖ Chính sách tuyển dụng và đào tạo

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

❖ Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp

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

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

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

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

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

12. Chính sách cổ tức

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

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

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

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2019, 2020, 2021-CEN LAND)

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

Từ thời điểm trở thành công ty đại chúng, Công ty chưa thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng hoặc chào bán riêng lẻ.

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

Cuối năm 2020; đầu năm 2021 Công ty phát hành trái phiếu riêng lẻ cho CTCP Chứng khoán VNDIRECT với mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các Dự án Bất động sản, cho vay để góp vốn vào các Dự án Bất động sản:

Gói trái phiếu 1:

- ✓ Tổng giá trị phát hành: 450 tỷ đồng.
- ✓ Mệnh giá: 100.000 đồng/trái phiếu.
- ✓ Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành.
- ✓ Lãi suất: năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần và được xác định bằng bình quân lãi suất huy động tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả sau của 4 Ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Sở Giao dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Sở Giao dịch), Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Sở Giao dịch) + 4%/năm. Tuy nhiên lãi suất thả nổi này không thấp hơn 10,5%/năm.
- ✓ Ngày chào bán: 31/12/2020
- ✓ Ngày đáo hạn: 31/12/2023

Gói trái phiếu 2:

- ✓ Tổng giá trị phát hành: 500 tỷ đồng.
- ✓ Mệnh giá: 100.000 đồng/trái phiếu.
- ✓ Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm kể từ ngày phát hành.
- ✓ Lãi suất: cố định 11%/năm.
- ✓ Ngày chào bán: 26/03/2021
- ✓ Ngày đáo hạn: 26/03/2024

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

Không có.

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

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. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG 2 NĂM GẦN NHẤT

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

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

Bảng 13: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	%+/-/2019	30/06/2021
Tổng giá trị tài sản	2.343.081.861.665	3.250.274.792.639	38,72	4.779.620.622.802
Doanh thu thuần	1.974.955.560.129	1.924.436.755.201	(2,56)	3.424.791.770.990
Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	616.700.511.117	410.934.669.065	(33,37)	403.584.732.340
Doanh thu hoạt động tài chính	5.184.139.857	26.241.405.923	406,19	15.598.614.429
Chi phí tài chính	22.231.183.764	7.350.253.249	(66,94)	47.629.682.510
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	464.953.815.787	314.134.810.938	(32,44)	261.831.903.833
Lỗ khác	(1.290.542.659)	(5.629.783.008)	-	(1.284.022.233)
Lợi nhuận trước thuế	463.663.273.128	308.505.027.930	(33,46)	260.547.881.600
Lợi nhuận sau thuế	370.815.647.916	245.966.421.775	(33,67)	208.146.923.441

(Nguồn: BCTC Riêng năm 2019, 2020 đã kiểm toán, BCTC Riêng quý II/2021)

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập:

- Ý kiến của tổ chức kiểm toán BCTC riêng năm 2019: Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
" Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính."

- Ý kiến của tổ chức kiểm toán BCTC riêng năm 2020: Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

“ Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.”

Bảng 14: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	%+/-/2019	30/06/2021
Tổng giá trị tài sản	2.681.569.851.366	3.811.064.531.182	42,12	5.208.897.783.351
Doanh thu thuần	2.312.430.711.327	2.117.494.600.817	(8,43)	3.685.125.228.147
Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	752.090.990.377	599.070.034.003	(20,35)	553.595.289.777
Doanh thu hoạt động tài chính	5.012.227.952	24.496.076.866	388,73	18.829.722.703
Chi phí tài chính	22.231.183.764	8.033.752.148	(63,86)	49.692.051.914
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	493.139.823.925	380.757.630.028	(22,79)	317.992.010.106
Lỗ khác	(1.929.159.922)	(6.747.007.993)	-	(1.914.006.677)
Lợi nhuận trước thuế	491.210.664.003	374.010.622.035	(23,86)	316.078.003.429
Lợi nhuận sau thuế	392.745.472.672	300.003.430.254	(23,61)	251.055.959.913

(Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán, BCTC Hợp nhất quý II/2021)

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập:

- Ý kiến của tổ chức kiểm toán BCTC hợp nhất năm 2019: Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
“ Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.”
- Ý kiến của tổ chức kiểm toán BCTC hợp nhất năm 2020: Công ty TNHH Hãng Kiểm toán

AASC

“ Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.”

1.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành

1.2.1. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành:

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

Năm 2020 có thể được coi là năm khó khăn đối với nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản khi tính đến hết tháng 11/2020 đã có tới gần 1.300 doanh nghiệp phải tạm dừng kinh doanh có thời hạn, tăng hơn 117% so với cùng kỳ năm 2019. Điều này là minh chứng rõ nhất cho sự ảnh hưởng của dịch bệnh đến tình hình hoạt động của doanh nghiệp. Dịch Covid-19 đã khiến các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn về dòng tiền kinh doanh, bởi việc tổ chức mở bán các dự án bị hoãn liên tục và nhu cầu của thị trường cũng bị giảm mạnh do nguồn tài chính của khách hàng khó khăn hơn, tập trung nhiều hơn để phục vụ nhu cầu thiết yếu, nhiều sàn giao dịch bất động sản phải đóng cửa hoặc không phát sinh giao dịch. Ngay cả nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản cũng chứng kiến sự sụt giảm đáng kể.

Cơ cấu sản phẩm của thị trường bất động sản cũng có sự thay đổi khi bất động sản nghỉ dưỡng tụt liệt nhưng bất động sản khu công nghiệp lại đón thời cơ vàng, phân khúc đất nền lên ngôi, phân khúc chung cư trầm lắng...

Dù cả nguồn cung và giao dịch bất động sản đều có xu hướng giảm mạnh nhưng giá bán vẫn không giảm nhiều, thậm chí còn tăng ở một số phân khúc. Đặc biệt là phân khúc đất nền do nhu cầu đầu tư bất động sản của khách hàng vào phân khúc này tăng lên. Lãi suất cho vay mua nhà giảm mạnh cũng là một động lực cho thị trường bất động sản năm 2020.

Một điểm sáng trên thị trường bất động sản năm 2020 là việc ứng dụng công nghệ hiện đại để thực hiện việc bán hàng trực tuyến của các doanh nghiệp. Các nền tảng thương mại điện tử, các ứng dụng công nghệ như: thực tế ảo, hình ảnh 360 độ, các hội thảo, hội nghị trực tuyến lần lượt ra đời và đem lại trải nghiệm hoàn toàn mới cho khách hàng khi họ chỉ cần tìm kiếm và thu thập thông tin chỉ qua các phương tiện thông minh, tại nhà mà không cần đến tận nơi. Việc thay đổi là cần thiết không chỉ để thích ứng với hiện tại mà còn trở thành một xu hướng trong tương lai khi công nghệ trở thành yếu tố then chốt, tạo lợi thế cạnh tranh cho doanh nghiệp.

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

Tình hình dịch bệnh Covid 19 vẫn trong tầm kiểm soát của Chính phủ, vacxin phòng Covid đã được tiêm thử nghiệm tại Việt Nam góp phần giúp cho kinh tế vĩ mô ổn định. Ngoài ra, trong quý đầu tiên của năm 2021, Chính phủ Việt Nam cũng đưa ra những tín hiệu kích

thích kinh tế phát triển, tái khởi động hoạt động du lịch, duy trì mức lãi suất thấp để hỗ trợ các doanh nghiệp trong nền kinh tế phục hồi sau đại dịch. Với tình hình vĩ mô ổn định, hoạt động của CEN LAND không có biến động có thể gây tác động xấu cho kết quả kinh doanh của Công ty.

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

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

Bảng 15: Tình hình Vốn điều lệ và Vốn kinh doanh của Công ty

Đơn vị tính: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		30/06/2021	
	Riêng	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất
Vốn điều lệ	800.000	800.000	800.000	800.000	959.999	959.999
Vốn kinh doanh	2.343.081	2.681.569	3.250.274	3.811.064	4.779.620	5.208.897

(Nguồn: BCTC Riêng, Hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán; BCTC Riêng, Hợp nhất quý II/2021)

Nguồn vốn kinh doanh và Vốn điều lệ của CEN LAND đã được sử dụng một cách hợp lý và hiệu quả vào hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty là các sản phẩm của thị trường chứng khoán. Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Công ty đã tăng vốn điều lệ và sử dụng vốn vay để tăng quy mô vốn hoạt động, mở rộng năng lực cho vay ký quỹ của khách hàng, năng lực kinh doanh nguồn trên thị trường vốn, năng lực bảo lãnh phát hành trái phiếu, năng lực phát hành và phân phối chứng quyền có bảo đảm, bổ sung vốn cho các hoạt động kinh doanh hợp pháp khác của Công ty.

2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc:	05 – 30 năm
Phương tiện vận tải:	08 – 10 năm
Thiết bị văn phòng:	03 – 05 năm
Quyền sử dụng đất:	Không khấu hao
Phần mềm quản lý:	03 – 05 năm

2.1.3. Mức lương bình quân

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

Bảng 16: Các khoản chi cho Người lao động

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020
Tiền lương	392.228.116.787	328.484.937.914
BHXH, BHYT và phí công đoàn	11.904.906.278	12.079.129.993
Bảo hiểm sức khỏe	968.640.000	553.913.400
Thù lao, tiền thưởng khác	5.336.300.000	3.141.413.731
Tổng cộng	410.437.963.065	344.259.395.038
Mức lương bình quân	12.817.912	9.511.377

(Nguồn: CEN LAND)

2.1.4. Tình hình công nợ:

➤ Các khoản phải thu:

Bảng 17: Các khoản phải thu của Công ty (Riêng)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
I	Phải thu ngắn hạn	1.173.079.332.537	1.554.553.378.891	1.582.535.848.733
1	Phải thu từ khách hàng	696.706.158.679	770.874.394.484	551.077.042.032
2	Trả trước cho người bán	1.220.490.584	144.413.874.091	19.273.836.664
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	164.500.000.000	57.956.985.782	33.760.700.000
4	Phải thu khác	317.024.296.339	587.679.737.599	984.795.883.102
5	Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.371.613.065)	(6.371.613.065)	(6.371.613.065)
II	Phải thu dài hạn	652.381.057.429	1.002.541.398.857	1.349.629.424.180
1	Phải thu về cho vay dài hạn	-	-	500.000.000.000
2	Các khoản phải thu dài hạn khác	652.381.057.429	1.002.541.398.857	849.629.424.180

Tổng	1.825.460.389.966	2.557.094.777.748	1.932.165.262.913
-------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

(Nguồn: BCTC Riêng năm 2019, 2020 đã kiểm toán; BCTC riêng quý II/2021)

Bảng 18: Các khoản phải thu của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
I	Phải thu ngắn hạn	1.439.223.211.461	1.614.999.498.995	2.845.787.967.578
1	Phải thu từ khách hàng	813.472.253.359	776.787.053.350	730.587.365.160
2	Trả trước cho người bán	22.028.994.890	148.479.254.550	760.937.210.435
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	154.500.000.000	67.956.985.782	757.270.614.615
4	Phải thu khác	457.118.954.873	629.673.196.973	604.889.769.028
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.896.991.661)	(7.896.991.660)	(7.896.991.660)
II	Phải thu dài hạn	654.409.030.229	1.477.129.372.477	907.098.005.803
	Các khoản phải thu dài hạn khác	654.409.030.229	1.477.129.372.477	907.098.005.803
	Tổng	2.093.632.241.690	3.092.128.871.472	3.752.885.973.381

(Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán; BCTC hợp nhất quý II/2021)

➤ Các khoản phải trả:

Bảng 19: Các khoản phải trả của Công ty (Riêng)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
I	Nợ ngắn hạn	577.387.339.005	895.960.305.106	1.733.097.280.574
1	Vay và nợ ngắn hạn	82.727.415.533	326.600.740.439	1.108.435.447.026
2	Phải trả người bán	98.804.314.618	214.239.170.957	113.532.339.167
3	Người mua trả tiền trước	19.235.801.317	18.562.530.081	32.406.664.159
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	109.519.614.310	77.111.192.857	69.860.752.498
5	Phải trả người lao động	74.180.726.145	72.208.479.849	59.483.943.152
6	Chi phí phải trả	688.947.570	-	48.410.404.339

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
7	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	270.242.313	1.832.949.440	876.432.814
8	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	161.334.316.281	152.322.185.211	1.428.357.068
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	30.625.960.918	33.083.056.272	37.808.505.797
II	Nợ dài hạn	3.276.960.281	451.887.396.547	953.695.519.780
1	Phải trả dài hạn khác	3.276.866.095	1.887.396.547	3.695.519.780
2	Vay và nợ dài hạn	-	450.000.000.000	950.000.000.000
Tổng cộng		580.664.205.100	1.347.847.701.653	2.686.792.800.354

(Nguồn: BCTC Riêng năm 2019, 2020 đã kiểm toán; BCTC riêng quý II/2021)

Bảng 20: Các khoản phải trả của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
I	Nợ ngắn hạn	779.500.548.629	1.314.879.277.581	1.976.346.052.265
1	Vay và nợ ngắn hạn	82.727.415.533	370.880.740.439	1.186.917.456.582
2	Phải trả người bán	92.779.145.913	155.391.702.661	123.902.408.198
3	Người mua trả tiền trước	20.407.874.473	91.284.892.994	36.325.297.157
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	125.278.692.623	119.196.192.228	104.777.799.864
5	Phải trả người lao động	99.495.449.211	87.216.717.607	81.999.463.781
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	2.178.160.777	8.391.508.988	6.067.486.453
7	Chi phí phải trả ngắn hạn	116.509.337.839	48.769.412.532	95.327.708.107
8	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	206.684.888.112	396.393.740.497	297.199.064.957
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	33.439.584.148	37.354.369.635	43.829.367.166
II	Nợ dài hạn	4.049.545.548	451.887.396.547	953.695.519.780

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
1	Phải trả dài hạn khác	3.276.866.095	1.887.396.547	3.395.519.780
2	Vay và nợ dài hạn	-	450.000.000.000	950.000.000.000
3	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	772.679.453	-	-
Tổng cộng		783.550.094.177	1.766.766.674.128	2.930.041.572.045

(Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán; BCTC hợp nhất quý II/2021)

➤ Nợ ngắn hạn, nợ dài hạn

Bảng 21: Nợ vay của Công ty (Riêng)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
1	Vay ngắn hạn	82.727.415.533	326.600.740.439	1.108.435.447.026
-	Vay ngắn hạn	82.727.415.533	326.600.740.439	1.108.435.447.026
2	Vay dài hạn	-	450.000.000.000	950.000.000.000
-	Trái phiếu thường	-	450.000.000.000	950.000.000.000
Tổng cộng		82.727.415.533	776.600.740.439	2.058.435.447.026

(Nguồn: BCTC Riêng năm 2019, 2020 đã kiểm toán, BCTC Riêng quý II/2021)

Bảng 22: Nợ vay của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
1	Vay ngắn hạn	82.727.415.533	370.880.740.439	1.186.917.456.582
-	Vay ngắn hạn	82.727.415.533	370.880.740.439	1.186.917.456.582
2	Vay dài hạn	-	450.000.000.000	950.000.000.000
-	Trái phiếu thường	-	450.000.000.000	950.000.000.000
Tổng cộng		82.727.415.533	820.880.740.439	2.136.917.456.582

(Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán, BCTC hợp nhất quý II/2021)

➤ Tình hình thanh toán các khoản nợ:

Hiện nay, CEN LAND đang có khoản vay trái phiếu với giá trị và tiến độ trả gốc, lãi như

sau:

Bảng 23: Tổng hợp các khoản trái phiếu của Công ty (Riêng/Hợp nhất)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Mã trái phiếu/Khoản vay	Giá trị khoản vay/trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Lãi suất
1	CRE202001	450.000.000.000	03 năm	31/12/2020	31/12/2023	Năm đầu tiên cố định 10,5%/năm. Các năm sau: thả nổi được điều chỉnh 12 tháng/lần và được xác định bằng bình quân lãi suất huy động tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả sau của 4 Ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Sở Giao dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Sở Giao dịch), Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Sở Giao dịch) + 4%/năm. Tuy nhiên lãi suất thả nổi này không thấp hơn 10,5%/năm.
2	CREB2124001	500.000.000.000	03 năm	26/03/2021	26/03/2024	Cố định 11%/năm

(Nguồn: BCTC Riêng, Hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán, BCTC Riêng, hợp nhất quý II/2021)

Bảng 24: Dư nợ các khoản vay và nợ thuê tài chính Riêng

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
NH TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Hà Nội	30.000.000.000	-	-
NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	14.800.000.000	-	-

Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN	-	13.700.000.000	7.100.000.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	37.927.415.533	277.900.740.439	662.241.947.784
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (vay thấu chi)	-	-	46.630.000.000
NH TMCP Công thương VN	-	35.000.000.000	35.000.000.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	-	-	108.997.499.242
Tổng cộng	82.727.415.533	326.600.740.439	1.108.435.447.026

(Nguồn: BCTC Riêng năm 2019, 2020 đã kiểm toán; BCTC riêng Quý II/2021)

Bảng 25: Dư nợ các khoản vay và nợ thuê tài chính Hợp nhất

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Công ty cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land	-	-	30.000.000.000
NH TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Hà Nội	30.000.000.000	-	-
NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	14.800.000.000	-	-
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	37.927.415.533	335.880.740.439	662.241.947.784
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (Vay thấu chi)	-	-	102.212.009.556
NH TMCP Công thương VN	-	35.000.000.000	35.000.000.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	-	-	108.997.499.242
Tổng cộng	82.727.415.533	370.880.740.439	1.186.917.456.582

(Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán; BCTC Hợp nhất Quý II/2021)

➤ Các khoản phải nộp theo luật định:

Bảng 26: Các khoản phải nộp theo luật định (Riêng)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
1	Thuế giá trị gia tăng	13.584.365.937	11.436.053.157	982.102.948
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	57.114.404.402	32.858.326.159	34.948.943.976
3	Thuế thu nhập cá nhân	38.820.843.971	32.816.813.541	33.929.705.574
	Tổng cộng	109.519.614.310	77.111.192.857	69.860.752.498

(Nguồn: BCTC Riêng năm 2019, 2020 đã kiểm toán; BCTC riêng Quý II/2021)

Bảng 27: Các khoản phải nộp theo luật định (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
1	Thuế giá trị gia tăng	15.902.975.936	24.531.024.664	10.476.749.869
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	60.784.362.274	39.351.008.467	46.285.131.027
3	Thuế thu nhập cá nhân	48.590.736.665	55.154.779.423	48.012.334.759
4	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	617.748	159.379.674	3.584.209
	Tổng cộng	125.278.692.623	119.196.192.228	104.777.799.864

(Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán; BCTC Hợp nhất Quý II/2021)

➤ Trích lập các quỹ

Bảng 28: Tình hình trích lập các Quỹ (Riêng)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
1	Quỹ Đầu tư phát triển	64.310.531.382	65.392.096.174	89.988.738.351
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	30.625.960.918	33.083.056.272	37.808.505.797
	Tổng cộng	94.936.492.300	98.475.152.446	127.797.244.148

(Nguồn: BCTC Riêng năm 2019, 2020 đã kiểm toán; BCTC riêng Quý II/2021)

Bảng 29: Tình hình trích lập các Quỹ (Hợp nhất)

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
1	Quỹ Đầu tư phát triển	66.560.395.434	69.420.028.780	98.140.899.213
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	33.439.584.148	37.354.369.635	43.829.367.166
	Tổng cộng	99.999.979.582	106.774.398.415	141.970.266.379

(Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán; BCTC Hợp nhất Quý II/2021)

- Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất, trường hợp không có cần nêu rõ:

Không có.

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 30: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

Chỉ tiêu	ĐVT	Công ty mẹ		Hợp nhất	
		Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020
1. Khả năng thanh toán					
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	2,49	3,34	2,28	1,58
- Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	2,25	3,30	2,09	1,56
2. Cơ cấu vốn					
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,25	0,41	0,29	0,46
- Hệ số Nợ/Vốn CSH	Lần	0,33	0,71	0,41	0,86
3. Năng lực hoạt động					
- Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,88	0,69	0,92	0,65
- Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	Vòng	1,36	1,15	1,34	1,10
- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng hóa/ Hàng tồn kho bình quân	Vòng	4,63	18,67	5,19	17,50
4. Khả năng sinh lời					
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	18,78	12,78	16,98	14,17
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	21,04	12,93	20,69	14,68

Chỉ tiêu	ĐVT	Công ty mẹ		Hợp nhất	
		Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020
- Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân	%	15,83	7,57	14,65	7,87
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	4.635	2.942	4.860	3.672

(Nguồn: BCTC Riêng, Hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán)

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Năm 2020, hệ số thanh toán ngắn hạn của CEN LAND cải thiện so với năm 2019. Nhưng hệ số thanh toán nhanh lại giảm do Công ty bắt đầu tích lũy Hàng tồn kho thông qua việc triển khai các Hợp đồng hợp tác đầu tư với các Nhà phát triển bất động sản.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn bao gồm Hệ số Nợ/Tổng tài sản và Hệ số Nợ/Vốn CSH trong năm 2020 đều cao hơn so với năm 2019. Nguyên nhân chủ yếu do năm 2020, Công ty đẩy mạnh các hợp đồng hợp tác đầu tư và các Nhà phát triển bất động sản dẫn đến nhu cầu vốn ngắn hạn tăng đột biến dẫn đến Công ty chủ động tìm đến các nguồn vốn vay để đảm bảo tính hiệu quả kinh doanh.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Năm 2020 với vai trò doanh nghiệp hoạt động dịch vụ môi giới vẫn chiếm tỷ trọng cao nên hệ số vòng quay hàng tồn kho của Công ty rất lớn do số dư hàng tồn kho của Công ty là rất nhỏ; cao hơn rất nhiều so với năm 2019 khi Công ty chuyển hướng thành nhà phát triển bất động sản khiến cho hàng tồn kho lớn dẫn đến hệ số vòng quay hàng tồn kho nhỏ hơn rất nhiều.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Chỉ tiêu sinh lời trong năm 2020 giảm tương đối so với năm 2019 do tác động của dịch Covid 19 ảnh hưởng đến lợi nhuận của hầu hết các công ty bất động sản trong ngành, trong đó có CEN LAND. Tuy nhiên, Công ty sẽ nhanh chóng cải thiện các chỉ tiêu sinh lời thông qua chính sách sử dụng vốn hiệu quả, tài sản của Công ty khá hợp lý, đặc biệt CEN LAND đang ở giai đoạn phát triển mạnh để mở rộng thị trường.

3. Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

Bảng 31: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2021

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021	
	Thực hiện	Kế hoạch	Kế hoạch	% +/-2020
Doanh thu thuần	2.177	5.000	5.000	130%

Lợi nhuận sau thuế	300	408	136%
Tỷ suất LNST /Doanh thu thuần	13,78%	8,16%	(40,78)%
Tỷ suất LNST / Vốn chủ sở hữu BQ	15,22%	20,70%	36%
Tỷ lệ cổ tức/ vốn điều lệ	10%	10%	-

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 - CEN LAND)

- Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.
- Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên:

Bước sang 2021, với tinh thần “liên tục và không ngừng khởi nghiệp”, Cen Land tiếp tục mở rộng hệ sinh thái của mình và tái cấu trúc hệ thống nhằm mở rộng thị trường và xây dựng hệ thống vững chắc tạo tiền đề cho sự tăng tốc và phát triển mạnh mẽ của Cen Land trong giai đoạn từ nay đến 2023 với những giải pháp chính sau:

- Cùng cố và phát triển thêm những đơn vị kinh doanh mới có nhiệm vụ tìm kiếm và tư vấn phát triển các sản phẩm tiềm năng, có chất lượng, đáp ứng được các nhu cầu đa dạng của khách hàng và luôn duy trì số lượng dự án được phân phối trên hệ thống của Cen Land là lớn nhất toàn quốc.
- Tăng cường tuyển dụng nhân sự bán hàng gấp đôi hiện tại để thanh lọc và nâng cao chất lượng của đội ngũ bán hàng hiện tại; Xây dựng những đội quân bán hàng mới cho các dòng sản phẩm chuyên biệt khác nhau; Xây dựng hệ thống đào tạo thực chiến, phân loại nhân sự theo trình độ để lựa chọn giao nhiệm vụ, sản phẩm phù hợp.
- Tiếp tục củng cố và phát triển hệ thống mạng lưới các sàn liên kết trên toàn quốc nhằm tận dụng sức mạnh của cộng đồng, quy tụ hàng trăm các sàn nhỏ lẻ cùng tham gia hợp tác phân phối các dự án trên hệ thống của Cen Land. Năm 2021, hệ thống phát triển sàn liên kết đạt mục tiêu sẽ bùng nổ mạnh mẽ với kế hoạch doanh thu 500 tỷ đồng.
- Thành lập Cen Housing với hơn 1.000 nhân sự có chức năng môi giới và phân phối bất động sản thứ cấp và nhà lẻ với mục tiêu mang về 300 tỷ doanh thu từ mảng kinh doanh này.
- Tiếp tục đầu tư mạnh cho nền tảng công nghệ Cen Homes, tăng cường nhân sự và các chuyên gia công nghệ hàng đầu tham gia phát triển và nâng cấp nền tảng Cenhomes.vn với các công nghệ mới như Connect Peer to Peer, Matrix Network, Big Data, AI.
- Phối hợp chặt chẽ với Cen Academy để phát triển thành đơn vị đào tạo hàng đầu cũng như là môi trường đào tạo và liên kết, chia sẻ dành riêng cho các nhà đầu tư trong lĩnh vực bất động sản.
- Xây dựng hệ thống chăm sóc khách hàng chuyên biệt phục vụ riêng cho các khách hàng và nhà đầu tư bất động sản lớn trong và ngoài nước.
- Tìm kiếm các cơ hội để mở rộng mạng lưới văn phòng cho thuê Cen X Space.
- Đẩy mạnh đơn vị kinh doanh mới như Cen Zone phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản công nghiệp, Cen Cuckoo phục vụ cho hoạt động quản lý và vận hành bất động sản,

Cen Stay phục vụ cho hoạt động tư vấn và quản lý thuê và cho thuê bất động sản. Đây là những mảnh ghép cần thiết để bổ sung, bù đắp để hoàn thiện rõ nét bức tranh hệ sinh thái dịch vụ bất động sản toàn diện của Cen Land.

- Cùng cố và tăng cường đội ngũ nhân sự cho bộ phận đầu tư để đẩy mạnh hoạt động tìm kiếm, phân tích và lựa chọn các cơ hội đầu tư mua lại các dự án bất động sản tiềm năng có hiệu quả kinh doanh tốt, phục vụ cho mục tiêu tăng trưởng doanh thu đầu tư thứ cấp ít nhất 100%/năm từ đây cho đến năm 2023.

➤ Đánh giá của tổ chức Tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức:

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán VNDIRECT đã thu thập và xem xét các thông tin về hoạt động kinh doanh do Công ty cung cấp tại thời điểm lập Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho VNDIRECT 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.

Theo đánh giá của Tổ chức tư vấn, kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ được xây dựng dựa trên tiềm lực thực tế của công ty và tiềm năng tăng trưởng của ngành bất động sản. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2021 của Công ty đưa ra có thể thực hiện được nếu các hợp đồng của Công ty được thực hiện theo đúng dự kiến và không có những biến động lớn ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty.

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

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Không còn thời gian hạn chế chuyển nhượng.

2. Thông tin về cổ đông lớn

Bảng 32: Danh sách cổ đông Công ty nắm giữ trên 5% vốn cổ phiếu

TT	Cổ đông	Số CMND/ ĐKDN	Địa chỉ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1.	Công ty cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	0104556472 do Sở KHĐT cấp lần đầu ngày 24/03/2010	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	49.101.034	51,15

(Nguồn: DSCĐ lớn cập nhật ngày 08/04/2021 – CEN LAND)

Thông tin về Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ:

Tên công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ.

Năm thành lập: 25/03/2010.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

Giấy CN ĐKDN : 0104556473 Cấp lần đầu ngày: 25/03/2010 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Hà Nội; cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 19/6/2020.

Quốc tịch: Việt Nam.

Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng.

Người đại diện pháp luật: Ông Nguyễn Trung Vũ – Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền tại Tổ chức phát hành: Ông Nguyễn Trung Vũ.

Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan của họ hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:

Số lượng cổ phiếu CRE sở hữu tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 22/12/2015): 660.000 cổ phiếu, tương đương 66%/Vốn điều lệ (Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng).

Số lượng cổ phiếu CRE sở hữu tại thời điểm xin cấp phép phát hành: 49.101.034 cổ phiếu, tương đương 51,15% vốn điều lệ trước phát hành.

Số lượng cổ phiếu CRE dự kiến sở hữu sau khi phát hành: 95.747.016 tương đương 49,61% vốn điều lệ sau phát hành.

Số lượng cổ phiếu của cổ đông lớn và người có liên quan:

Tên Công ty	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Các giao dịch với CRE	SLCP CRE đang sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỷ	Không	579.972	0,6%
Tổng cộng			579.972	0,6%

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Không có
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Do cổ đông lớn và các công ty con của Cổ đông lớn hoạt động khác lĩnh vực với Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, vì vậy sẽ không xảy ra xung đột lợi ích.

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán, Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

3.1. *Danh sách Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ủy ban kiểm toán và Kế toán trưởng*

Bảng 33: Danh sách Ban lãnh đạo Công ty

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND/ Hộ chiếu
I.	Hội đồng quản trị			
1.	Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT	14/11/1971	034071004381

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND/ Hộ chiếu
2.	Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Người được ủy quyền công bố thông tin	10/09/1972	030072001940
3.	Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	09/05/1971	011892525
4.	Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	10/10/1963	011035907
5.	Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	07/07/1978	B28465510
6.	Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán	26/10/1977	001077018430
II.	Ban Tổng Giám đốc			
1.	Chu Hữu Chiến	Như trên		
2.	Nguyễn Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc	03/07/1976	001176013495
3.	Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	21/01/1969	001069014008
4.	Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	26/8/1980	012110014
5.	Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc	22/7/1974	034174007012
III.	Ủy ban kiểm toán			
1.	Nguyễn Đức Vui	Như trên	10/10/1963	011035907
2.	Vương Văn Tường	Như trên	26/10/1977	001077018430
IV.	Kế toán trưởng			
1.	Lê Thị Lan	Kế toán trưởng	24/02/1984	013492098
V.	Người Phụ trách quản trị Công ty			
1.	Mậu Minh Tuyên	Người Phụ trách quản trị Công ty	16/09/1987	013499922

3.2. Sơ yếu lý lịch Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Trung Vũ - Chủ tịch HĐQT

Họ và tên: Nguyễn Trung Vũ

Chức vụ đang nắm giữ: Chủ tịch HĐQT

Thời điểm được bổ nhiệm: 20/08/2001

Năm sinh: 14/11/1971

Quốc tịch: Việt Nam

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán: 49.681.006 cổ phiếu, tương đương 51,21%, trong đó:

Cá nhân 579.972 cổ phiếu, tương đương 0,6% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND

Nhận ủy quyền của tổ chức khác 49.101.034 cổ phiếu (do CENGROUP sở hữu), tương đương 51,15% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND

Người có liên quan:

TT	Tên cá nhân/ tổ chức	Số CMND/Hộ chiếu	SLCP đang sở hữu	Mối quan hệ
1.	Nguyễn Minh Hối	012438977 cấp ngày 29/10/2014 tại Hà Nội	331.776 (0,35%)	Em gái
2.	Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	GCN ĐKDN số 0104556472 do Sở KHĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/03/2010	49.101.034 (51,15%)	Chủ tịch HĐQT

Trình độ học vấn: Thạc sĩ

Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ quản trị kinh doanh

Kinh nghiệm công tác:

1997 – 2001:	Công tác tại Công ty Phát Triển Đầu Tư Công Nghệ FPT
2002 - đến nay:	Chủ tịch HĐQT CTCP Bất Động Sản Thế Kỳ
2010 – đến nay:	Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỳ Thành viên HĐQT CTCP Bất động sản Cen Sài Gòn
2016 – 2018:	Thành viên HĐQT CTCP Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới
Hiện nay:	Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỳ Chủ tịch HĐQT CTCP Bất động sản Thế Kỳ

	<p>Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ</p> <p>Thành viên HĐQT CTCP Bất động sản Cen Sài Gòn</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa CEN LAND với Ông Nguyễn Trung Vũ và người có liên quan.

Không có

Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại.

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

+ Năm 2019: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/6/2020 về việc thông qua một số nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên 2020, ĐHĐCĐ đã thông qua các khoản thù lao và thưởng năm 2019 của HĐQT, Ban điều hành. Đồng thời ủy quyền cho HĐQT quyết định mức cụ thể cho từng thành viên; các khoản thưởng và thù lao các năm trước không chi hết theo kế hoạch sẽ được chuyển vào quỹ đầu tư phát triển. Hiện tại, HĐQT chưa thực hiện chia thù lao cho từng thành viên HĐQT.

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

HĐQT dự kiến sẽ xin ý kiến của ĐHĐCĐ về việc chuyển các khoản thù lao, thưởng trên trong 02 năm 2019; 2020 vào các nguồn quỹ của Công ty theo quy định tại ĐHĐCĐ gần nhất.

Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành

Không có

Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với CRE

Ngoài các doanh nghiệp là công ty con, công ty con gián tiếp của Tổ chức phát hành, công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến

ông Nguyễn Trung Vũ thì ông Nguyễn Trung Vũ không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành.

Ông Phạm Thanh Hưng – Phó Chủ tịch HĐQT

Họ và tên: Phạm Thanh Hưng

Chức vụ đang nắm giữ: Phó Chủ tịch HĐQT

Thời điểm được bổ nhiệm: 06/04/2018

Năm sinh: 10/09/1972

Quốc tịch: Việt Nam

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán: 2.765.747 cổ phiếu, tương đương 2,88%, trong đó:

Cá nhân 2.765.747 cổ phiếu, tương đương 2,88% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND

Nhận ủy quyền của tổ chức khác 0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND

Người có liên quan: Không có.

Trình độ học vấn: Thạc sĩ.

Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh quốc tế chuyên ngành Quản lý và chuyên giao Công nghệ.

Kinh nghiệm công tác:

1996 – 1997	Công tác tại Công ty TNHH Toyota Vietnam
1997 – 2004	Giám đốc chiến lược Trung tâm Năng suất Việt Nam
2004 – 2008	Tổng giám đốc CTCP Thẩm định giá Hoàng Quân Hà Nội
	Phó Tổng giám đốc CTCP Sơn Trà
	Tổng giám đốc CTCP EPIC trí tuệ kinh doanh
	Giám đốc kinh doanh - Công ty Bất động sản Phú Thái
2008 - đến nay	Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Bất động sản Thế Kỳ
2010 - đến nay	Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỳ
Hiện nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Thẩm định giá Thế Kỳ

	<p>Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Thế Kỳ</p> <p>Chủ tịch Công ty kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ</p> <p>Chủ tịch HĐQT CTCP Cen Academy</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa CEN LAND với Ông Phạm Thanh Hưng và người có liên quan:

Không có

Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

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

+ Năm 2019: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/6/2020 về việc thông qua một số nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên 2020, ĐHĐCĐ đã thông qua các khoản thù lao và thưởng năm 2019 của HĐQT, Ban điều hành. Đồng thời ủy quyền cho HĐQT quyết định mức cụ thể cho từng thành viên; các khoản thưởng và thù lao các năm trước không chi hết theo kế hoạch sẽ được chuyển vào quỹ đầu tư phát triển. Hiện tại, HĐQT chưa thực hiện chia thù lao cho từng thành viên HĐQT.

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

HĐQT dự kiến sẽ xin ý kiến của ĐHĐCĐ về việc chuyển các khoản thù lao, thưởng trên trong 02 năm 2019; 2020 vào các nguồn quỹ của Công ty theo quy định tại ĐHĐCĐ gần nhất.

Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành

Không có

Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với CRE

Ngoài các doanh nghiệp là công ty con, công ty con gián tiếp của Tổ chức phát hành, công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên

quan đến ông Phạm Thanh Hưng thì ông Phạm Thanh Hưng không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành.

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

Họ và tên: Chu Hữu Chiến
 Chức vụ đang nắm giữ: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
 Thời điểm được bổ nhiệm: 12/06/2020
 Năm sinh: 09/05/1971
 Quốc tịch: Việt Nam
 Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán: 38.400 cổ phiếu, tương đương 0,04%, trong đó:
Cá nhân 38.400 cổ phiếu, tương đương 0,04% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND
Nhận ủy quyền của tổ chức khác 0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND
 Người có liên quan: Không có.
 Trình độ học vấn: Đại học.
 Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế.
 Kinh nghiệm công tác:

1996 - 1997	Công ty TNHH Thăng lợi
1997 - 1998	Công ty Da giấy Hà Nội
1999 - 2004	Công ty TNHH Tân Á
2005 - 2008	Công ty COMA
2008 - 2015	Công ty cổ phần TM và DV Cuộc Sống Việt
2010 – đến nay	Trưởng Ban Kiểm soát Tài chính Công ty cổ phần Tập Đoàn Thế Kỳ.
2020 – 2021	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn
2017 – đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỳ
2020 – đến nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Bất động sản Thế Kỳ.
Hiện nay	Trưởng Ban Kiểm soát Tài chính Công ty cổ phần Tập Đoàn Thế Kỳ.

Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH TMDT Ngôi nhà Thế Kỳ.

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa CEN LAND với Ông Chu Hữu Chiến và người có liên quan:

Không có

Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

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

+ Năm 2019: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/6/2020 về việc thông qua một số nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên 2020, ĐHĐCĐ đã thông qua các khoản thù lao và thưởng năm 2019 của HĐQT, Ban điều hành. Đồng thời ủy quyền cho HĐQT quyết định mức cụ thể cho từng thành viên; các khoản thưởng và thù lao các năm trước không chi hết theo kế hoạch sẽ được chuyển vào quỹ đầu tư phát triển. Hiện tại, HĐQT chưa thực hiện chia thù lao cho từng thành viên HĐQT.

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

HĐQT dự kiến sẽ xin ý kiến của ĐHĐCĐ về việc chuyển các khoản thù lao, thưởng trên trong 02 năm 2019; 2020 vào các nguồn quỹ của Công ty theo quy định tại ĐHĐCĐ gần nhất.

Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành

Không có

Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với CRE

Ngoài các doanh nghiệp là công ty con, công ty con gián tiếp của Tổ chức phát hành, công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến ông Chu Hữu Chiến thì ông

Chu Hữu Chiến không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành.

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

Họ và tên: Nguyễn Đức Vui.
 Chức vụ đang nắm giữ: Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán.
 Thời điểm được bổ nhiệm: 06/04/2018.
 Năm sinh: 10/10/1963.
 Quốc tịch: Việt Nam.
 Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán: 0 cổ phiếu, tương đương 0%, trong đó:
Cá nhân 0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND;
Nhận ủy quyền của tổ chức khác 0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND.
 Người có liên quan:

TT	Tên cá nhân/ tổ chức	Số CMND/Hộ chiếu	SLCP đang sở hữu	Mối quan hệ
1	Trần Thị Tuyết Mai	011425683 cấp ngày 20/11/2007 tại Hà Nội	355.200 (0,37%)	Vợ

Trình độ học vấn: Đại học.
 Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế, tài chính kế toán.
 Kinh nghiệm công tác:

1985 – 2013	Công tác tại CTCP Bến xe Hà Nội
2013 – 2016	Phó Giám đốc Bến Xe Gia Lâm thuộc CTCP Bến xe Hà Nội
2016 – nay	Giám đốc Bến xe Gia lâm thuộc CTCP Bến xe Hà Nội
04/2018 – nay	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán CTCP Bất động sản Thế Kỷ
Hiện nay	Giám đốc Bến xe Gia lâm thuộc CTCP Bến xe Hà Nội Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán CTCP Bất động sản Thế Kỷ

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa CEN LAND với Ông Nguyễn Đức Vui và người có liên quan:

Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành

Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với CRE

Không có

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

+ Năm 2019: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/6/2020 về việc thông qua một số nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên 2020, ĐHĐCĐ đã thông qua các khoản thù lao và thưởng năm 2019 của HĐQT, Ban điều hành. Đồng thời ủy quyền cho HĐQT quyết định mức cụ thể cho từng thành viên; các khoản thưởng và thù lao các năm trước không chi hết theo kế hoạch sẽ được chuyển vào quỹ đầu tư phát triển. Hiện tại, HĐQT chưa thực hiện chia thù lao cho từng thành viên HĐQT.

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

HĐQT dự kiến sẽ xin ý kiến của ĐHCĐ về việc chuyển các khoản thù lao, thưởng trên trong 02 năm 2019; 2020 vào các nguồn quỹ của Công ty theo quy định tại ĐHĐCĐ gần nhất.

Không có

Ngoài các công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến Ông Nguyễn Đức Vui, Ông Nguyễn Đức Vui không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/

nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành.

Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh - Thành viên HĐQT độc lập

Họ và tên: Nguyễn Thị Hoàng Oanh.
Chức vụ đang nắm giữ: Thành viên HĐQT độc lập.
Thời điểm được bổ nhiệm: 06/04/2018.
Năm sinh: 07/07/1978.
Quốc tịch: Việt Nam.
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán: 0 cổ phiếu, tương đương 0%, trong đó:
Cá nhân 0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND;
Nhận ủy quyền của tổ chức khác 0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND.
Người có liên quan: Không có
Trình độ học vấn: Đại học.
Năng lực chuyên môn: Cử nhân Xã hội học.
Kinh nghiệm công tác:

2000 – 2001	Công tác tại Trung tâm Thông tin, Bộ Kế hoạch và Đầu tư.
2001 – 2006	Công tác tại Viện Nghiên cứu Con người.
2006 – 2010	Công tác tại Cục Phát triển Doanh nghiệp, Bộ Kế hoạch và Đầu tư.
2014 – 2016	Trưởng phòng Kinh doanh Công ty TNHH Sao Quốc tế D&K.
2016 – nay	Phó Giám đốc Chi nhánh CTCP GSH Việt Nam.
04/2018 – nay	Thành viên HĐQT CTCP Bất động sản Thế Kỳ.
2020 – nay	Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Labo De Dermafirm.
Hiện nay	Phó Giám đốc Chi nhánh CTCP GSH Việt Nam. Thành viên HĐQT độc lập CTCP Bất động sản Thế Kỳ. Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Labo De Dermafirm.

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa CEN LAND với Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh và người có liên quan:

Không có

Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

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

+ Năm 2019: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/6/2020 về việc thông qua một số nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên 2020, ĐHĐCĐ đã thông qua các khoản thù lao và thưởng năm 2019 của HĐQT, Ban điều hành. Đồng thời ủy quyền cho HĐQT quyết định mức cụ thể cho từng thành viên; các khoản thưởng và thù lao các năm trước không chi hết theo kế hoạch sẽ được chuyển vào quỹ đầu tư phát triển. Hiện tại, HĐQT chưa thực hiện chia thù lao cho từng thành viên HĐQT.

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

HĐQT dự kiến sẽ xin ý kiến của ĐHĐCĐ về việc chuyển các khoản thù lao, thưởng trên trong 02 năm 2019; 2020 vào các nguồn quỹ của Công ty theo quy định tại ĐHĐCĐ gần nhất.

Không có

Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành

Ngoài các công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh, Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành.

Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với CRE

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

Họ và tên: Vương Văn Tường.
Chức vụ đang nắm giữ: Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán.
Thời điểm được bổ nhiệm: 09/04/2018.
Năm sinh: 26/10/1977.
Quốc tịch: Việt Nam.
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán: 0 cổ phiếu, tương đương 0%, trong đó:
Cá nhân 0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND;
Nhận ủy quyền của tổ chức khác 0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND.
Người có liên quan: Không có
Trình độ học vấn: Đại học Luật Hà Nội
Năng lực chuyên môn: Luật sư.
Kinh nghiệm công tác:

2001 - 2005	Phó Giám đốc Công ty cổ phần Mai Linh Đông Đô.
2005 - 2009	Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư IPA. Giám đốc Pháp chế Công ty cổ phần Chứng khoán VNDirect.
2009 - đến nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Thành Công.
2003 - 2012	Luật sư Đoàn Luật sư Hà Nội. Trưởng Văn phòng luật sư Thăng.
2016 - 2020	Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế kỷ.
2020 - đến nay	Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế kỷ.
04/2021 – đến nay	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ.
Hiện nay	Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh. Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Lilaha. Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Thành Công.

	Phó chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ. Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỳ.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

<i>Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa CEN LAND với Ông Vương Văn Tường và người có liên quan:</i>	Không có
<i>Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:</i>	Không có (do mới là thành viên HĐQT và thành viên Ủy ban kiểm toán từ tháng 04/2021)
<i>Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành</i>	Không có
<i>Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với CRE</i>	Ngoài các doanh nghiệp là công ty con, của Tổ chức phát hành, công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến Ông Vương Văn Tường thì Ông Vương Văn Tường không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành.

3.3. Sơ yếu lý lịch Ban Tổng Giám đốc

Ông Chu Hữu Chiến – Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT: như trên.

Ông Nguyễn Anh Hương – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên:	Nguyễn Anh Hương.
Chức vụ đang nắm giữ:	Phó Tổng Giám đốc.
Thời điểm được bổ nhiệm:	15/10/2012.
Năm sinh:	21/01/1969.
Quốc tịch:	Việt Nam.
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán:	217.267 cổ phiếu, tương đương 0,226%, trong đó:
<i>Cá nhân</i>	<i>217.267 cổ phiếu, tương đương 0,226% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND;</i>
<i>Nhận ủy quyền của tổ chức khác</i>	<i>0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND.</i>
Người có liên quan:	Không có.

Trình độ học vấn: Đại học.
 Năng lực chuyên môn: Dược sĩ Đại học.
 Kinh nghiệm công tác:

1994 – 2009	Quản lý tại Công ty TNHH United Pharma Vietnam.
2009 – 2011	Giám đốc kinh doanh CTCP Bất động sản Thế Kỳ.
2012 - đến nay	Phó Tổng Giám đốc CTCP Bất động sản Thế Kỳ.
2020 – đến nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ.
Hiện nay	Phó Tổng Giám đốc CTCP Bất động sản Thế Kỳ Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ. Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH TMDT Ngôi Nhà Thế Kỳ. Chủ tịch Công ty Công ty TNHH Cen CUCKOO. Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới.

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa CEN LAND với Ông Nguyễn Anh Hương và người có liên quan: Không có

Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: Theo chế độ lương thưởng và phúc lợi của công ty.

Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành Không có

Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với CRE Ngoài các công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến ông Nguyễn Anh Hương, Ông Nguyễn Anh Hương không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành.

Bà Nguyễn Thị Thanh – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: Nguyễn Thị Thanh.

Chức vụ đang nắm giữ: Phó Tổng Giám đốc.

Thời điểm được bổ nhiệm: 01/01/2017.

Năm sinh: 26/8/1980.

Quốc tịch: Việt Nam.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán: 111.360 cổ phiếu, tương đương 0,116%, trong đó:

Cá nhân 111.360 cổ phiếu, tương đương 0,116% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND;

Nhận ủy quyền của tổ chức khác 0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND.

Người có liên quan: Không có.

Trình độ học vấn: Đại học.

Năng lực chuyên môn: Cử nhân Ngoại Ngữ, Cử nhân Kinh tế

Kinh nghiệm công tác:

2002 – 2003	Công tác tại Công ty Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Cửu Long
2003 – 2007	Công tác tại CTCP Bất động sản Thế Kỳ
2008 – 2009	Phó phòng Hành Chính CTCP Bất động sản Thế Kỳ
2010 – 2015	Trưởng phòng Dự án CTCP Bất động sản Thế Kỳ
2016 – đến nay	Phó Tổng Giám đốc CTCP Bất động sản Thế Kỳ
06/2017 – đến nay	Phó Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ
09/2018 – đến nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Xây dựng và Địa ốc Vinareal
04/2018 – đến nay	Tổng giám đốc CTCP Dolphin 2 Việt Nam
10/2020 – đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ
Hiện nay	Phó Tổng Giám đốc CTCP Bất động sản Thế Kỳ. Phó Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ. Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Xây dựng và Địa ốc Vinareal. Tổng giám đốc CTCP Dolphin 2 Việt Nam. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa CEN LAND với Bà Nguyễn Thị Thanh và người có liên quan: Không có

Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành

Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với CRE

Theo chế độ lương thưởng và phúc lợi của công ty.

Không có

Ngoài các công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến bà Nguyễn Thị Thanh, Bà Nguyễn Thị Thanh không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành.

Bà Nguyễn Minh Hồi – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: Nguyễn Minh Hồi.

Chức vụ đang nắm giữ: Phó Tổng Giám đốc

Thời điểm được bổ nhiệm: 01/01/2017.

Năm sinh: 22/7/1974.

Quốc tịch: Việt Nam.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán: 331.776 cổ phiếu, tương đương 0,346%, trong đó:

Cá nhân

331.776 cổ phiếu, tương đương 0,346% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND;

Nhận ủy quyền của tổ chức khác

0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND.

Người có liên quan:

TT	Tên cá nhân/ tổ chức	Số CMND/Hộ chiếu	SLCP đang sở hữu	Mối quan hệ
1	Nguyễn Trung Vũ	034071004381 do Cục CSDKQLCT cấp ngày 19/01/2017	Cá nhân sở hữu: 579.972 CP (tương đương 0,6% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND) Đại diện sở hữu: 49.101.034 CP (tương đương 51,15% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND)	Anh trai

Trình độ học vấn: Thạc sĩ.

Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh.

Kinh nghiệm công tác:

1996 – 1997	Chuyên viên tại MICROSOFT Thái Lan.
1997 – 2001	Trưởng phòng Kinh doanh và Marketing FPT Hà Nội.
2003 – 2014	Giám đốc – CEN PLUS.
2014 – 2016	Giám đốc dự án CTCP Bất động sản Thế Kỳ.
2016 – đến nay	Phó Tổng Giám đốc CTCP Bất động sản Thế Kỳ.
05/2021 – đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn.
Hiện nay	Phó Tổng Giám đốc CTCP Bất động sản Thế Kỳ. Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn.

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa CEN LAND với Bà Nguyễn Minh Hôi và người có liên quan: Không có

Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: Theo chế độ lương thưởng và phúc lợi của công ty.

Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành Không có

Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với CRE Ngoài các công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến bà Nguyễn Minh Hôi, Bà Nguyễn Minh Hôi không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành.

Bà Nguyễn Quỳnh Mai – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: Nguyễn Quỳnh Mai.

Chức vụ đang nắm giữ: Phó Tổng Giám đốc.

Thời điểm được bổ nhiệm: 02/03/2020.

Năm sinh: 03/07/1976.

Quốc tịch: Việt Nam.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán: 48.000 cổ phiếu, tương đương 0,05%, trong đó:

Cá nhân 48.000 cổ phiếu, tương đương 0,05% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND;

Nhận ủy quyền của tổ chức khác 0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND.

Người có liên quan: Không có.

Trình độ học vấn: Đại học.

Năng lực chuyên môn: Kỹ sư kinh tế, cử nhân du lịch.

Kinh nghiệm công tác:

1999 – 2002	Phụ trách kinh doanh Khách sạn HaNoi Towers Tập đoàn Capital Land.
2002 - 2004	Giám đốc Marketing Metro Cash & Carry Hà Nội.
2004 - 2006	Giám đốc chi nhánh Hà Nội – Công ty nhà máy bia Hà Tây.
2006 – 2012	Phó tổng giám đốc T&M Trans; Phó tổng giám đốc Melinh Plaza.
2012- 2016	Phó Tổng Giám đốc tập đoàn VID (nay là TNG Holdings).
2016 – 2017	Giám đốc công ty dịch vụ quản lý Mipecc.
2017 – 2019	Trưởng ban kinh doanh tập đoàn FLC; Phó Tổng Giám đốc thường trực FLC Homes.
2020 – đến nay	Phó Tổng giám đốc CTCP Bất động sản Thế Kỷ.
3/2021 – đến nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Cen Bình Định.
3/2021 – đến nay	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu Cen.
5/2021 – đến nay	Cổ đông lớn Công ty cổ phần Linked Land.
Hiện nay	Phó Tổng Giám đốc CTCP Bất động sản Thế Kỷ. Chủ tịch HĐQT CTCP Cen Bình Định. Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu Cen. Cổ đông lớn Công ty cổ phần Linked Land.

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa CEN LAND với Bà Nguyễn Quỳnh Mai và người có liên quan: Không có

Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: Theo chế độ lương thưởng và phúc lợi của công ty.

Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không có

Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với CRE

Ngoài các doanh nghiệp là công ty con gián tiếp của Tổ chức phát hành, công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến Bà Nguyễn Quỳnh Mai thì Bà Nguyễn Quỳnh Mai không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành.

3.4. Sơ yếu lý lịch Ủy ban kiểm toán

Ông Nguyễn Đức Vui - Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán: như mục sơ yếu lý lịch của Hội đồng quản trị nêu trên.

Ông Vương Văn Trường- Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán: như mục sơ yếu lý lịch của Hội đồng quản trị nêu trên.

3.5. Kế toán trưởng – Bà Lê Thị Lan

Họ và tên: Lê Thị Lan.

Chức vụ đang nắm giữ: Kế toán trưởng.

Thời điểm được bổ nhiệm: 02/10/2018.

Năm sinh: 24/02/1984.

Quốc tịch: Việt Nam.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán: 4.800 cổ phiếu, tương đương 0,005%, trong đó:

Cá nhân 4.800 cổ phiếu, tương đương 0,005% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND;

Nhận ủy quyền của tổ chức khác 0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND.

Người có liên quan: Không có.

Trình độ học vấn: Đại học

Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Kinh nghiệm công tác:

2006 - 2011	Công ty cổ phần Đại Việt Trí Tuệ.
2011 - 2015	Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tân Thiên Trường.
2016 - 2018	Công ty cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới.
2018 – đến nay	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỳ.

04/2021 – đến nay	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Cen Academy.
Hiện nay	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ. Kế toán trưởng Công ty cổ phần Cen Academy.

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa CEN LAND với Bà Lê Thị Lan và người có liên quan: Không có

Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: Theo chế độ lương thưởng và phúc lợi của công ty.

Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành Không có

Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với CRE Ngoài các công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến Bà Lê Thị Lan thì Bà Lê Thị Lan không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành.

3.6. Người phụ trách quản trị công ty – Ông Mậu Minh Tuyển

Họ và tên: Mậu Minh Tuyển.

Chức vụ đang nắm giữ: Người phụ trách quản trị công ty kiêm Trưởng phòng Hành chính.

Thời điểm được bổ nhiệm: 25/09/2018.

Năm sinh: 16/09/1987.

Quốc tịch: Việt Nam.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán: 19.200 cổ phiếu, tương đương 0,02%, trong đó:

Cá nhân 19.200 cổ phiếu, tương đương 0,02% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND;

Nhận ủy quyền của tổ chức khác 0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND.

Người có liên quan: Không có.

Trình độ học vấn: Đại học.

Năng lực chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh – Tiếng Anh.

Kinh nghiệm công tác:

2010 - 2011	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Thành.
-------------	------------------------------------------------------

2010 - 2012	Trợ lý Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Công.
2012 - 2016	Trưởng phòng Hành chính Nhân sự - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Quốc Tế Việt.
2016 - 2017	Trợ lý Ban Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Tư vấn và Phát triển Sao Khuê.
2017-2018	Trưởng phòng Hành chính Nhân sự - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ.
09/2018 – đến nay	Trưởng phòng Hành chính, Người phụ trách Quản trị công ty – Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ.
Hiện nay	Trưởng phòng Hành chính, Người phụ trách Quản trị công ty – Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ.

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa CEN LAND với Ông Mậu Minh Tuyển và người có liên quan:

Không có

Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Theo chế độ lương thưởng và phúc lợi của công ty.

Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành

Không có

Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với CRE

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

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu
3. **Tổng số cổ phiếu chào bán và phát hành:** 105.599.780 cổ phiếu, bao gồm:
 - Số lượng cổ phiếu chào bán ra công chúng: 91.199.810 cổ phiếu.
 - Số lượng cổ phiếu phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020: 9.599.980 cổ phiếu;
 - Số lượng cổ phiếu phát hành cho cán bộ nhân viên theo chương trình lựa chọn người lao động (ESOP): 4.799.990 cổ phiếu;

4. **Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá:** 1.055.997.800.000 đồng

5. **Giá chào bán:**

- Giá chào bán cổ phiếu ra công chúng: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá phát hành ESOP: 10.000 đồng/cổ phiếu

6. **Phương pháp tính giá:**

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

Phương pháp tính giá theo giá trị sổ sách (Book value)

Giá trị cổ phiếu CRE của Công ty cổ phần Bất Động Sản Thế Kỳ được tính theo các phương pháp giá trị sổ sách (Book value), cụ thể như sau:

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

Như vậy, giá trị sổ sách của cổ phiếu CRE tại các thời điểm 31/12/2020 như sau:

Giá trị sổ sách của cổ phiếu CRE

Chỉ tiêu	Công thức	31/12/2020
Tổng vốn chủ sở hữu (đồng)	(1)	2.044.297.857.054
Tài sản vô hình (đồng)	(2)	82.292.172.306
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cổ phiếu)	(3)	79.999.892
Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu	(4)=(1-2)/(3)	24.525

(Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán)

Căn cứ giá trị sổ sách Công ty tại ngày 31/12/2020 là 24.525 đồng/cổ phiếu, Giá trị thị trường của cổ phiếu CRE ngày 16/03/2021 là 28.500 đồng/cổ phiếu và dựa trên nhu cầu vốn cho hoạt động cho Công ty và thu hút sự quan tâm của các cổ đông gắn bó phát triển cùng Công ty, HĐQT công ty thống nhất chào bán cho cổ đông hiện hữu với giá là 10.000 đồng/cổ phiếu.

7. **Phương thức phân phối:**

7.1. **Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020**

Đối tượng phát hành:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông được hưởng quyền nhận cổ phiếu do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp ("Danh sách").
----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tỷ lệ thực hiện:	10 : 01 (tại ngày chốt danh sách để thực hiện quyền do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam thực hiện, cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu được nhận 01 cổ phiếu mới).
Nguồn thực hiện:	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính trên BCTC kiểm toán năm 2020 (Riêng) và/hoặc các nguồn vốn hợp pháp khác của Công ty tại thời điểm phát hành (nếu cần). - Số dư Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2020 trên BCTC Riêng là: 851.036.074.812 đồng. - Số dư Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2020 trên BCTC Hợp nhất là: 950.113.944.684 đồng.
Phương thức làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ:	Số lượng cổ phiếu mỗi Cổ đông nhận được khi phát hành sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống. Số cổ phiếu lẻ (phần thập phân) (nếu có) phát sinh sẽ được Công ty hủy và kết thúc đợt phát hành. Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 82 cổ phiếu, cổ đông A sẽ được nhận cổ phiếu phát hành thêm được tính như sau: $82 : 10 \times 01 = 8,2$. Cổ đông Nguyễn Văn A nhận được 08 cổ phiếu mới. Trường hợp này, 0,2 cổ phiếu lẻ sẽ được Công ty hủy bỏ.

7.2. Phát hành cổ phiếu ESOP

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thế Kỳ.
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông.
Mã cổ phiếu:	CRE.
Mệnh giá:	10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:	4.799.990 cổ phiếu (Bốn triệu, bảy trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm chín mươi cổ phiếu).
Hình thức phát hành:	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong Công ty (ESOP)
Giá phát hành dự kiến:	10.000 đồng/cổ phiếu.

Tổng giá trị phát hành dự kiến:	47.999.900.000 đồng (Bốn mươi bảy tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, chín trăm nghìn đồng).
Đối tượng phát hành:	Cán bộ nhân viên có đóng góp tích cực trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Tiêu chí cụ thể, danh sách và số lượng cổ phiếu được mua chi tiết trong Quy chế phát hành ESOP. ĐHDCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng ban hành Quy chế phát hành ESOP phù hợp theo quy định.
Mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành:	Toàn bộ 47.999.900.000 đồng dự kiến thu được từ đợt phát hành ESOP sẽ được dùng để Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh
Thời gian dự kiến phát hành:	Năm 2021.
Hạn chế chuyển nhượng:	<ul style="list-style-type: none"> - Sau 12 (mười hai) tháng tính từ ngày kết thúc đợt phát hành: cổ đông sở hữu được phép chuyển nhượng 40% số cổ phiếu đã nộp tiền mua; - Sau ngày tròn 21 (hai mươi một) tháng đầu tiên tính từ ngày kết thúc đợt phát hành: cổ đông sở hữu được phép chuyển nhượng thêm 30% số cổ phiếu đã nộp tiền mua (tổng số cổ phiếu được phép chuyển nhượng là 70% số cổ phiếu đã nộp tiền mua); - Sau ngày tròn 27 (hai mươi bảy) tháng tính từ ngày kết thúc đợt phát hành: cổ đông sở hữu được phép chuyển nhượng nốt 30% số cổ phiếu đã nộp tiền mua còn lại (tổng số cổ phiếu được phép chuyển nhượng là 100% số cổ phiếu đã nộp tiền mua).
Đăng ký và Niêm yết cổ phần phát hành thêm:	Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký tập trung và đăng ký niêm yết bổ sung theo đúng quy định.

7.3. Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Tỷ lệ thực hiện quyền:	100 : 95 (tại ngày chốt danh sách để thực hiện quyền do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam thực hiện, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 100 quyền mua, 100 quyền mua được quyền mua 95 cổ phiếu mới).
Chuyển nhượng:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của

quyền mua:	<p>mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng quyền mua cho người thứ ba). Cổ phiếu quỹ không được thực hiện quyền mua. Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thực hiện thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.</p>
Phương thức làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ:	<p>Số lượng cổ phiếu mỗi Cổ đông nhận được khi phát hành sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống. Số cổ phiếu lẻ (phần thập phân) (nếu có) phát sinh sẽ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn phân phối cho các nhà đầu tư khác theo quy định.</p> <p>Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 82 cổ phiếu, cổ đông A sẽ được nhận 82 quyền mua, số cổ phiếu mới được mua tương ứng với số quyền mua được nhận được tính như sau: $82 : 100 \times 95 = 77,9$ cổ phiếu mới.</p> <p>Trường hợp này, Cổ đông Nguyễn Văn A được quyền mua 77 cổ phiếu mới; 0,9 cổ phiếu lẻ sẽ được HĐQT lựa chọn phân phối cho các nhà đầu tư khác phù hợp với quy định.</p>
Xử lý cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ:	<p>Số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ sẽ được HĐQT phân phối lại cho các Nhà đầu tư khác (bao gồm các cổ đông hiện hữu khác có nhu cầu mua thêm) với giá phát hành không thấp hơn mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo phân phối hết toàn bộ số cổ phiếu được phát hành.</p>
Tỷ lệ chào bán thành công	<p>80%, tương ứng số tiền tối thiểu thu được tối từ đợt phát hành là 729.598.480.000 đồng.</p>
Phương án xử lý trong trường hợp đợt chào bán không thành công	<p>Trong trường hợp đợt chào bán không thành công, Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn từ hoạt động kinh doanh và các nguồn vay tín dụng có chi phí hợp lý để thực hiện đầu tư. Đồng thời, Công ty lựa chọn giải ngân các dự án theo lộ trình thích hợp để không bị sức ép về tiến độ và nguồn tiền đầu tư. Ngoài ra, trong trường hợp đợt phát hành không thành công Công ty cam kết sẽ giải quyết quyền lợi của các cổ đông đã nộp tiền mua theo quy định của pháp luật trong thời gian ngắn nhất để hạn chế tối đa thiệt hại của cổ đông.</p>

8. Thời gian phân phối cổ phiếu

Cổ phiếu phát hành cổ phiếu trả cổ tức, phát hành ESOP và Chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân phối trong năm 2021, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định. Công ty sẽ thực hiện phân phối cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu trong vòng 90 ngày theo đúng quy định. Thời gian phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến như sau:

STT	Công việc	Thời gian
1	UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu	T
2	Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định	T+1 đến T+3
3	Gửi hồ sơ đến VSD, HOSE thông báo về việc thực hiện quyền cho cổ đông CRE gồm thông tin các ngày cụ thể như: ngày đăng ký cuối cùng, thời gian chuyển nhượng quyền, thời gian đăng ký mua/ thực hiện quyền (Trong trường hợp này, ngày đăng ký cuối cùng dự kiến là T+13)	T+1 đến T+3
4	Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu	T+13
6	Nhận danh sách tổng hợp cổ đông sở hữu được phân bổ quyền mua, quyền nhận cổ phiếu để trả cổ tức từ VSD	T+15
7	Gửi thông báo xác nhận danh sách người sở hữu chứng khoán cho VSD	T+18
8	Cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	T+20 đến T+40
	Cán bộ nhân viên đóng tiền mua cổ phiếu ESOP	T+25 đến T+45
9	HDQT phân phối số cổ phiếu không đăng ký mua hết (nếu có)	T+45 đến T+47
10	Báo cáo kết quả chào bán và hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung	T+48 đến T+60
11	Trao trả Giấy chứng nhận sở hữu cổ phiếu cho cổ đông chưa lưu ký	T+48 đến T+60
12	Công bố thông tin về việc lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu chào bán thành công	T +61

STT	Công việc	Thời gian
13	Ngày giao dịch bổ sung chính thức của số lượng cổ phiếu chào bán thành công	T+67

Cổ phiếu ESOP sẽ được phân phối cho người lao động của CEN LAND sau khi Công ty hoàn tất việc chốt danh sách thực hiện quyền nhận cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 và nhận quyền mua cổ phiếu của cổ đông hiện hữu.

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

9. Đăng ký mua cổ phiếu

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

Số lượng cổ phiếu đăng ký mua:

- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu: là 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 không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.
- Cổ phiếu ESOP: Là số lượng cổ phiếu được phân phối cho cán bộ nhân viên của CEN LAND theo danh sách do HĐQT phê duyệt.

Phương thức thanh toán:

- Cổ phiếu chào bán ra công chúng: nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa theo thông tin mục số 12.
- Cổ phiếu ESOP: Cán bộ nhân viên đăng ký mua tại Trụ sở Công ty, đồng thời nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa như mục số 12.

10. Phương thức thực hiện quyền

Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và chào bán cổ phần cho tất cả các cổ đông phổ thông theo tỷ lệ cổ phần hiện có tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua thêm cổ phiếu và quyền nhận cổ phiếu để trả cổ tức.

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

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

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

- Số cổ phiếu lẻ được HĐQT phân phối lại cho nhà đầu tư khác sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 4 Điều 42 nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi thành một số điều của Luật Chứng khoán.
- Số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua được HĐQT phân phối lại cho các nhà đầu tư khác bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định tại khoản 2 điều 42 nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi thành một số điều của Luật Chứng khoán.

12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

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

Số tài khoản: 26810000523748.

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

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

- Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu phát hành ESOP sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa:

Số tài khoản: 26810000554863.

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

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

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

Tại Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ không quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của NĐT nước ngoài. Tỷ lệ sở hữu của NĐT nước ngoài của Công ty tuân thủ theo các quy định sau:

➤ Luật chứng khoán năm 2019 số 54/2019/QH14:

“Điều 51. Tham gia của nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam

1. Nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài khi tham gia đầu tư, hoạt động trên thị trường chứng khoán Việt Nam tuân thủ quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, điều kiện, trình tự, thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

2. Chính phủ quy định chi tiết tỷ lệ sở hữu nước ngoài, điều kiện, trình tự, thủ tục đầu tư, việc tham gia của nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.”

➤ Nghị định 155/2020/NĐ-CP

“Điều 139. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam

5. Trường hợp công ty đại chúng có tỷ lệ sở hữu nước ngoài vượt quá tỷ lệ quy định tại khoản 1 Điều này, công ty đại chúng phải bảo đảm không làm tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty. Trường hợp pháp luật liên quan không có quy định khác, các cổ đông của công

ty đại chúng là nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài sở hữu trên 50% vốn điều lệ chỉ được phép bán ra cổ phiếu cho đến khi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng tuân thủ quy định tại khoản 1 Điều này, ngoại trừ việc nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc mua cổ phiếu trong đợt phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu.”

Hiện nay, tỷ lệ sở hữu nước ngoài mà CRE đang áp dụng là 49%. Tính đến ngày 14/06/2021, tỷ lệ sở hữu của NĐT nước ngoài (bao gồm cá nhân và tổ chức) tại Công ty là 3,39%. Như vậy, sau khi phát hành cho cổ đông hiện hữu, tỉ lệ sở hữu của NĐT NN vẫn duy trì ở mức này. Đồng thời, Công ty cam kết không phân bổ số lượng cổ phiếu còn dư cho NĐT NN để duy trì mức tỉ lệ sở hữu trong mức 49% như quy định.

14. Các loại thuế có liên quan

14.1 Đối với Công ty

Thuế thu nhập doanh nghiệp

- ❖ Theo Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 20% áp dụng kể từ ngày 01/01/2016.

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

- ❖ Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- ❖ Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

14.2 Đối với nhà đầu tư

Đối với nhà đầu tư cá nhân

- ❖ Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:
- ✓ Đối với nhà đầu tư trong nước: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 16, Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính; khoản 4a. Điều 2. Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/6/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân và căn cứ khoản 5. Điều 16. Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0.1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân cư trú.
- ✓ Đối với nhà đầu tư nước ngoài: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.
- ❖ Thu nhập từ cổ tức:

- ✓ Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.
- ✓ Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

Đối với nhà đầu tư tổ chức

- ❖ Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:
 - ✓ Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN 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 doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.
- ❖ Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6. Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

15. Thông tin về các cam kết

Toàn bộ số lượng cổ phiếu được phát hành thêm sẽ được đăng ký, lưu ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán nơi Công ty đang niêm yết cổ phiếu trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

"Phần còn trống là cố ý để lại"

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

STT	Mục đích	Số tiền dự kiến giải ngân (VNĐ)
1	Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công.	400.000.000.000
2	Trả nợ vay cho các hợp đồng nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ.	400.000.000.000
3	Trả nợ vay ngân hàng khác	111.998.100.000
	Tổng cộng	911.998.100.000

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

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là 911.998.100.000 đồng dự kiến sẽ được sử dụng như sau:

STT	Mục đích	Số tiền dự kiến giải ngân (VNĐ)	Thời gian giải ngân dự kiến
1	Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản là căn hộ thuộc Dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công.	400.000.000.000	Từ Quý III/2021, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ dự án
2	Trả nợ gốc vay cho các hợp đồng nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ.	400.000.000.000	Từ Quý III/2021, theo các mốc thời gian đáo hạn thực tế của từng khế ước, khoản vay
3	Trả nợ gốc vay ngân hàng khác	111.998.100.000	Từ Quý III/2021, theo các mốc thời gian đáo hạn thực tế của từng khế ước, khoản vay
	Tổng cộng	911.998.100.000	

Nội dung chi tiết các mục đích:

- Mục đích:** Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản là căn hộ thuộc Dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công

Thông tin về dự án:

- Tên dự án: Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công.
- Địa điểm dự án: số 145 đường Hồ Mễ Trì, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Chủ đầu tư: Hợp tác xã Thành Công. Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã số 010607000006 đăng ký lần đầu ngày 20/12/2000; đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 20/08/2018.
- Thông tin về dự án:
 - Diện tích khu đất: 2.887,2 m², trong đó:
 - ✓ Diện tích đất nằm trong phạm vi mở đường quy hoạch: 997,7 m²;
 - ✓ Diện tích đất xây dựng công trình: 1.889,5 m².
 - Mục đích: Xây dựng công trình hỗn hợp: Dịch vụ thương mại, văn phòng, nhà ở và nhà trẻ.
 - Tiến độ thực hiện dự án theo kế hoạch:
 - ✓ Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Từ Quý III/2018 đến Quý IV/2018;
 - ✓ Giai đoạn thực hiện đầu tư: Từ Quý I/2019 đến Quý IV/2020;
 - ✓ Giai đoạn kết thúc đầu tư, đưa vào khai thác, sử dụng: Quý I/2021.
 - Tiến độ thực tế:
 - ✓ Theo Hồ sơ Dự án được duyệt, Dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công gồm 01 Tòa nhà trong đó có 03 tầng hầm, 25 tầng nổi và tum thang kỹ thuật. Tại Văn bản số 1036/GĐ-ATXD của Cục Giám định nhà nước về chất lượng xây dựng – Bộ xây dựng, đã xác nhận thi công xong phần cọc, móng. Trên cơ sở đó, Sở Xây dựng thành phố Hà Nội đã ban hành Văn bản số 9483/SXD-QLN ngày 13/10/2020 về việc Nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công tại số 145 đường Hồ Mễ Trì, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội, theo đó, toàn bộ 117 căn hộ chung cư để ở của Dự án phù hợp quy định về điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.
 - ✓ Đối với 120 căn hộ văn phòng có lưu trú nằm trong phần đất thương mại dịch vụ đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh như được áp dụng đối với phần thương mại dịch vụ.
 - ✓ Tại thời điểm hiện tại (tháng 06/2021), Tòa nhà đã xây đến tầng 13.

Tài liệu pháp lý:

- Điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ;
- Nghị quyết HĐQT quản trị số 45/2021/NQ-HĐQT ngày 08/04/2021 về việc thông qua chủ trương đầu tư, nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản là căn hộ thuộc Dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công.

- Hợp đồng nguyên tắc số 01/2021/HĐNT ngày 08/04/2021 Về việc mua bán căn hộ thuộc Dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công số 145 đường hồ Mễ Trì, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Giấy chứng nhận đăng ký Hợp tác xã Thành Công mới nhất.
- Quyết định chủ trương đầu tư số 1219/QĐ-UBND ngày 14/03/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.
- Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 5295/QĐ-UBND ngày 04/10/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.
- Quyết định số 15/HTX-QĐ ngày 06/06/2019 của Hợp tác xã Thành Công về việc phê duyệt phương án Đầu tư xây dựng công trình "Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công".
- Quyết định số 1315/QĐ-UBND ngày 31/03/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc cho phép HTX Thành Công chuyển mục đích sử dụng đất tại 145 đường Hồ Mễ Trì.
- Giấy phép xây dựng số 23/GPXD ngày 15/04/2020 của Sở Xây Dựng Thành phố Hà Nội.
- Thông báo 9483/SXD-QLN ngày 13/10/2020 v/v nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công.

Về hình thức hợp tác giữa CRE và chủ đầu tư:

- Hình thức hợp tác: hợp tác kinh doanh, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản là căn hộ thuộc dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công mà Hợp tác xã Thành Công là chủ đầu tư, sau đó thực hiện phân phối lại các sản phẩm trên. Các sản phẩm bất động sản nhận chuyển nhượng là các sản phẩm đã đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật và được đầu tư, xây dựng theo đúng tiến độ và thiết kế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ ký hợp đồng nguyên tắc với Chủ đầu tư dự án là Hợp tác xã Thành Công. Sau đó sẽ thực hiện ký các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản là các căn hộ thuộc dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công theo từng căn hộ cụ thể.

- Giá trị hợp đồng hợp nguyên tắc (tổng giá trị mua bán): 506.770.000.000 đồng
- Theo quy định tại Điều 2.1 của Hợp đồng nguyên tắc số 01/2021/HĐNT ngày 08/04/2021 ký giữa Cen Land và Chủ đầu tư là Hợp tác xã Thành Công, tùy thuộc vào tình hình thị trường, Các Bên sẽ thống nhất việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ đối với các căn hộ đã nêu trong hợp đồng, thời hạn ký kết dự kiến là từ ngày 15/6/2021 đến ngày 15/9/2021.
- Do trong thời điểm vừa qua, dịch Covid-19 có các diễn biến phức tạp và trên diện rộng, các cơ quan Nhà nước đã có các hiện pháp mạnh mẽ về phòng chống dịch, trong đó có việc thực hiện giãn cách xã hội. Điều này ảnh hưởng lớn đến thị trường bất động sản. Do vậy, căn cứ theo tình hình thực tế, chúng tôi dự kiến sẽ bắt đầu triển khai việc ký kết các hợp đồng mua bán căn hộ vào 01/8/2021. Kế hoạch ký kết này hoàn toàn phù hợp với kế hoạch được quy định tại Hợp đồng nguyên tắc số 01/2021/HĐNT đã được ký kết với Chủ đầu tư. Cũng theo quy định trong hợp đồng nguyên tắc, trong trường hợp do tình hình thị trường làm ảnh hưởng đến tiến độ ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ dẫn đến việc không

hoàn thành ký kết 50% số lượng căn hộ vào Ngày hoàn thành (15/09/2021), Cen Land và Chủ đầu tư sẽ cùng thỏa thuận và thống nhất cụ thể về việc điều chỉnh tiến độ và thời hạn ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ theo tình hình thực tế.

Kế hoạch sử dụng tiền:

- Theo Nghị quyết HĐQT số 45/2021/NQ-HĐQT ngày 08/04/2021, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ Thông qua việc đầu tư, mua bán, chuyển nhượng 237 căn hộ (dự kiến) thuộc Dự án Toàn nhà Hợp tác Xã Thành Công tại số 145 đường hồ Mễ Trì, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội, trong đó:
 - + Căn hộ văn phòng có lưu trú (từ tầng 05 đến tầng 12) là 120 căn;
 - + Căn hộ để ở (từ tầng 13 đến tầng 25) là 117 căn.
- Số tiền thu được từ đợt phát hành để sử dụng cho mục đích trên: 400.000.000.000 đồng. Dự kiến sẽ được sử dụng để thực hiện để thanh toán các hợp đồng mua bán các căn hộ thuộc dự án mà hợp đồng nguyên tắc đã thông qua.
- Thời gian giải ngân dự kiến: Cuối quý III, đầu quý IV/2021.

2. Mục đích: *Trả nợ vay gốc cho các hợp đồng nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ.*

Thông tin về dự án:

- Tên dự án: Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ.
- Tên thương mại của Dự Án: Louis City Hoàng Mai
- Địa điểm dự án: các phường Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt, Yên Sở, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Hoàng Mai. Giấy chứng nhận ĐKDN số 0107697513 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 01 năm 2017; cấp thay đổi lần thứ hai ngày 16 tháng 03 năm 2018.
- Thông tin dự án:
 - Tổng diện tích dự án: khoảng 223.047 m², trong đó:
 - ✓ Đường giao thông: tổng diện tích khoảng 223.047 m²;
 - ✓ Các công trình công cộng tại ô đất CC: tổng diện tích: 77.988 m².
 - ✓ Cây xanh tại các ô đất từ CX1 đến CX33: tổng diện tích 15.945 m²
 - ✓ Bãi đỗ xe P1, P2: tổng diện tích 1.214 m²
 - ✓ Các công trình trường học: tổng diện tích 13.275 m²

- ✓ Các công trình nhà ở thấp tầng tại các ô đất nhà vườn, Biệt thự: tổng diện tích 89.128 m²;
- ✓ Diện tích 22.139 m² là quỹ đất 20%: nhà đầu tư thực hiện giải phóng mặt bằng, hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và bàn giao lại cho UBND thành phố.
- Mục đích: Xây dựng công trình hỗn hợp: Công cộng đô thị, đất trường Phổ thông trung học, Trung học cơ sở, mầm non, nhà ở.
- Tiến độ thực hiện dự án theo kế hoạch:
 - ✓ Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Từ Quý IV/2016 đến Quý I/2018;
 - ✓ Giai đoạn thực hiện đầu tư: Từ Quý II/2018 đến Quý IV/2023;
 - ✓ Giai đoạn kết thúc đầu tư, đưa vào khai thác, sử dụng: Quý IV/2023.
- Tiến độ thực tế:
 - ✓ Hiện Chủ đầu tư đã hoàn thành hạ tầng dự án theo đúng quy định.
 - ✓ Theo thẩm định của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội, dự án đã đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh các sản phẩm, cụ thể:
 - + Giai đoạn 1: căn cứ theo Văn bản số 2925/SXD-QLN ngày 17/4/2020, Văn bản số 3288/SXD-QLN ngày 29/4/2020 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội, ghi nhận tổng cộng 540 Nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định;
 - + Giai đoạn 2: căn cứ theo Văn bản số 12757/SXD-QLN ngày 28/12/2020 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội, ghi nhận 395 Nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định.

Tài liệu pháp lý Dự án:

Các sản phẩm bất động sản do Công ty cổ phần bất động sản Thế Kỷ nhận chuyển nhượng tại Dự án đầu tư Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ tại các phường Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt, Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư được chia làm 2 giai đoạn:

Giai đoạn 1: theo Quyết định số 2768/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ngày 06/6/2018 về việc giao 76.099,4 m² tại các phường: Hoàng Văn Thụ, Yên Sở, quận Hoàng Mai (đợt 1) cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai để thực hiện dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ.

Giai đoạn này được triển khai theo:

- Quyết định 5211/QĐ-UBND ngày 03/8/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ tỷ lệ 1/500. Địa điểm các phường Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt, Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 7784/QĐ-UBND ngày 07/11/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết KĐT mới Hoàng Văn Thụ tỷ lệ 1/500.
- Giấy phép xây dựng số 400/GPXD ngày 19/3/2020 của UBND quận Hoàng Mai;

- Giấy phép xây dựng số 531/GPXD ngày 24/4/2020 của UBND quận Hoàng Mai;

Giai đoạn 2: theo Quyết định số 1488/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ngày 13/4/2020 về việc giao 91.528,8 m² tại các phường: Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai (đợt 2) cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai để thực hiện dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ.

- Quyết định 5211/QĐ-UBND ngày 03/8/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ tỷ lệ 1/500. Địa điểm các phường Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt, Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 7784/QĐ-UBND ngày 07/11/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết KĐT mới Hoàng Văn Thụ tỷ lệ 1/500.

Theo quy định tại khoản 30 Điều 1 Luật xây dựng sửa đổi 2020 quy định các trường hợp được miễn Giấy phép xây dựng, trong đó bao gồm: "*h) Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;*", do vậy, Giai đoạn 2 chỉ phải triển khai theo các Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và không phải xin Giấy phép xây dựng.

Phù hợp với từng giai đoạn triển khai, Sở Xây dựng thành phố Hà Nội đã ban hành các giấy phép đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đối với:

Giai đoạn 1:

- Văn bản số 2925/SXD-QLN ngày 17/4/2020 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc Nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ tại các phường Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt, Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (Tổng số 254 căn hộ thấp tầng, tương đương khoảng 101.518m² sàn được xác định theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 8599/QĐ-UBND ngày 12/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội; văn bản số 59/TT-HM ngày 10/4/2020 của chủ đầu tư) do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai phù hợp quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định;
- Văn bản số 3288/SXD-QLN ngày 29/4/2020 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc Nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ tại các phường Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt, Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (Tổng số 286 căn hộ thấp tầng, tương đương khoảng 119.715m² sàn được xác định theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 8599/QĐ-UBND ngày 12/12/2017 của UBND thành

phố Hà Nội; văn bản số 79/TT-HM ngày 27/4/2020 của chủ đầu tư) do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai phù hợp quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định.

Giai đoạn 2:

- Văn bản số 12757/SXD-QLN ngày 28/12/2020 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc Nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ tại các phường Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt, Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (Tổng số 395 căn hộ thấp tầng, tương đương khoảng 231.443m² sàn được xác định theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 8599/QĐ-UBND ngày 12/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội; văn bản số 239/TT-HM ngày 21/12/2020 của chủ đầu tư) do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai phù hợp quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định.

Về hình thức hợp tác giữa CRE và chủ đầu tư:

- Hình thức hợp tác: hợp tác kinh doanh, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ mà Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Hoàng Mai là chủ đầu tư, sau đó thực hiện phân phối lại các sản phẩm trên. Các sản phẩm bất động sản nhận chuyển nhượng là các sản phẩm đã đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật và được đầu tư, xây dựng theo đúng tiến độ và thiết kế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Tiến độ ký các Hợp đồng mua bán:

Tính đến thời điểm hiện tại, Cen Land đã ký kết tổng cộng 218 Hợp đồng mua bán nhà ở để mua 218 bất động sản tại Dự án, trong đó:

Giai đoạn 1: 18 sản phẩm;

Giai đoạn 2: 200 sản phẩm, trong đó chúng tôi sử dụng phương án vay ngân hàng cho mục đích nhận chuyển nhượng 77 sản phẩm.

Thông tin về khoản vay:

- Số hợp đồng tín dụng: 01/2021/352851/HĐTD ngày 25/02/2021 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà
Dự nợ đến thời điểm hiện tại (ngày 08/6/2021): 541.563.902.437 VND
- Chi tiết sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành cho các hợp đồng nhận nợ của hợp đồng tín dụng 01/2021/352851/HĐTD ngày 25/02/2021

STT	Số hợp đồng nhận nợ (Bảng kê rút vốn)	Số tiền nhận nợ	Dư nợ hiện tại	Thời gian đáo hạn	Số tiền dự kiến trả từ số tiền thu được của đợt phát hành	Dư nợ gốc còn lại
1	01.01/2021/352851/HĐTĐ	97.973.778.000	0	04/02/2022	0	0
2	02.01/2021/352851/HĐTĐ	96.326.222.000	0	04/02/2022	0	0
3	03.01/2021/352851/HĐTĐ	100.000.000.000	38.163.902.437	25/02/2022	0	38.163.902.437
4	04.01/2021/352851/HĐTĐ	200.000.000.000	200.000.000.000	14/03/2022	96.600.000.000	103.400.000.000
5	05.01/2021/352851/HĐTĐ	200.000.000.000	200.000.000.000	16/03/2022	200.000.000.000	0
6	06.01/2021/352851/HĐTĐ	103.400.000.000	103.400.000.000	22/03/2022	103.400.000.000	0
	Tổng cộng	797.700.000.000	541.563.902.437		400.000.000.000	141.563.902.437

3. Mục đích: Trả nợ gốc vay ngân hàng khác. Chi tiết như sau:

STT	Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức tín dụng	Dư nợ gốc đến thời điểm ngày 08/6/2021	Số tiền nợ gốc (đồng)	Số tiền từ đợt phát hành dự kiến trả	Dư nợ gốc còn lại
1	BIDV Chi nhánh Thái Hà	03/2020/352851/HĐTĐ	150.000.000.000	80.683.596.132	80.683.596.132	53.595.072.063	27.088.524.069
2	BIDV Chi nhánh Thanh Xuân	01/2021/352851/HĐTĐ	348.116.000.000	117.023.250.613	117.023.250.613	58.403.027.937	58.620.222.676

STT	Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức tín dụng	Dư nợ gốc đến thời điểm ngày 08/6/2021	Số tiền nợ gốc (đồng)	Số tiền từ đợt phát hành dự kiến trả	Dư nợ gốc còn lại
	Tổng cộng		498.116.000.000	180.145.954.573	180.145.954.573	111.998.100.000	85.708.746.745

Chi tiết sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành để trả nợ gốc Các hợp đồng nhận nợ, bảng kê rút vốn của các hợp đồng tín dụng trên như sau:

3.1. Các hợp đồng nhận nợ của HD tín dụng số 03/2020/352851/HĐTD

STT	Số hợp đồng nhận nợ	Số tiền nhận nợ	Dư nợ tại ngày 08/6/2021	Thời gian đáo hạn	Số tiền dự kiến trả từ số tiền thu được của đợt phát hành	Dư nợ gốc còn lại
1	03.8/2020/352851/HĐTD	24.179.044.125	24.179.044.125	27/10/2021	24.179.044.125	0
2	03.20/2020/352851/HĐTD	5.404.623.473	5.404.623.473	11/11/2021	5.404.623.473	0
3	03.10/2020/352851/HĐTD	24.011.404.465	24.011.404.465	25/11/2021	24.011.404.465	0
	Tổng cộng	53.595.072.063	53.595.072.063		53.595.072.063	0

3.2. Các bảng kê rút vốn của HĐ tín dụng số 01/2021/352851/HĐTD

STT	Số bảng kê rút vốn	Số tiền nhận nợ	Dư nợ tại ngày 08/6/2021	Thời gian đáo hạn	Số tiền dự kiến trả từ số tiền thu được của đợt phát hành	Dư nợ gốc còn lại
1	Lần 1	19.609.070.110	0	11/02/2022	0	0
2	Lần 2	67.054.799.368	34.287.120.091	11/02/2022	0	34.287.120.091
3	Lần 3	82.736.130.522	82.736.130.522	11/02/2022	58.403.027.937	24.333.102.585
	Tổng cộng	169.400.000.000	117.023.250.613		58.403.027.937	58.620.222.676

Trong trường hợp có sự thay đổi về lộ trình huy động vốn thu được từ đợt chào bán (có thể sớm hơn hoặc chậm hơn so với kế hoạch trả nợ vay đã trình bày trong hồ sơ xin cấp phép chào bán cổ phiếu ra công chúng), HĐQT Công ty sẽ linh hoạt phân bổ nguồn vốn của Công ty để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán đến hạn. Đồng thời HĐQT cam kết sẽ sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán các nghĩa vụ nợ từ các khế ước khác trong các Hợp đồng vay đã trình bày phía trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn là thanh toán nợ vay và giảm thiểu chi phí cũng như nâng cao uy tín của Công ty với các tổ chức tín dụng.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN BCTC 2019:

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 6288 3568 Fax: (84-24) 6288 5678

Website: www.deloitte.com/vn

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN BCTC 2020:

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

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

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

Website: www.aasc.com.vn/vn

3. TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Trụ sở chính: Số 1, Nguyễn Thượng Hiền, P.Nguyễn Du, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội

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

Website: www.vndirect.com.vn

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

Không có.

XII. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;

2. Phụ lục II:

- Quyết định của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2021 thông qua phương án chào bán cổ phần để tăng vốn điều;
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 47/2021/NQ-HĐQT ngày 11/05/2021 về việc triển khai phương án phát hành tăng vốn điều lệ đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 48/2021/NQ-HĐQT ngày 11/05/2021 về việc thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 49/2021/NQ-HĐQT ngày 11/05/2021 về việc thông qua Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2021

(ESOP) và Danh sách Người lao động mua cổ phiếu ESOP;

- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 51/2021/NQ-HĐQT ngày 11/05/2021 về việc cam kết một số nội dung liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 60/2021/NQ-HĐQT ngày 11/06/2021 về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;

3. **Phụ lục III:** Điều lệ công ty;

4. **Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, 2020 (Riêng, Hợp nhất); Báo cáo tài chính Quý II/2021 (Riêng, Hợp Nhất).

“Phần còn trống là cổ ý để lại”

Hà Nội, ngày 17 tháng 08 năm 2021

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN TRUNG VŨ

KÊ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ LAN

TỔNG GIÁM ĐỐC



CHU HỮU CHIÊN

CHỦ TỊCH ỦY BAN KIỂM TOÁN



NGUYỄN ĐỨC VUI

Hà Nội, ngày 17 tháng 08 năm 2021

**ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VNDIRECT**

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH



VŨ NAM HƯƠNG