


BỨT PHÁ MẠNH MỀ VƯƠN TẦM CAO MỚI

2021

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ



CRE ĐÃ HOÀN THÀNH XUẤT SẮC VÀ VƯỢT TẤT CẢ CÁC CHỈ TIÊU TRONG NĂM 2021, GIỮ VỮNG VỊ TRÍ TIÊN PHONG TRONG LĨNH VỰC PHÂN PHỐI VÀ TIẾP THỊ BẤT ĐỘNG SẢN, ĐƯA CÔNG TY LÊN TẦM CAO MỚI NGAY TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG GẶP NHỮNG THÁCH THỨC CHƯA TỪNG CÓ.

VỚI NGUỒN NỘI LỰC DỒI DÀO HƠN, TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG MẠNH MẼ HƠN CÙNG VỚI VIỆC THIẾT LẬP THÊM NHỮNG NỀN TẢNG MỚI ĐỂ TIẾN XA HƠN VÀ BỀN VỮNG HƠN, CEN LAND ĐANG HƯỚNG TỚI MỤC TIÊU TRỞ THÀNH TẬP ĐOÀN TỶ ĐÔ NHÂN DỊP KỶ NIỆM 20 NĂM THÀNH LẬP CÔNG TY.

VỮNG VÀNG BẢN LĨNH, ĐÓN NHẬN THỬ THÁCH ĐỂ VƯƠN CAO HƠN, XA HƠN VÀ MẠNH HƠN LÀ TÂM THẾ CỦA CEN LAND TRÊN CON ĐƯỜNG HƯỚNG TỚI TƯƠNG LAI.

BẢN LĨNH

Tình hình dịch bệnh Covid-19 năm 2021 vẫn còn nhiều diễn biến phức tạp, nền kinh tế loay hoay tìm giải pháp thích ứng với những thách thức, bất định. Đến tháng 5, Việt Nam xuất hiện biến chủng Delta gây ra các hệ lụy, khiến đến 30.000 người tử vong và các hoạt động sản xuất kinh doanh bị đứt gãy và đình trệ một cách nghiêm trọng, nhiều doanh nghiệp buộc phải đóng cửa tạm thời dẫn tới các kế hoạch kinh doanh đề ra trước đó có thể bị phá vỡ. Cen Land thuộc nhóm các doanh nghiệp có nội lực vững vàng, với vai trò tiên phong trên thị trường môi giới bất động sản cùng với kinh nghiệm gần 20 năm hoạt động, công ty vững vàng vượt qua thách thức với nhiều dấu ấn nổi bật. Toàn thể ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên đã đồng lòng quyết tâm vượt bão Covid, các chỉ tiêu kinh doanh không hạ bớt mà còn được nâng lên tầm cao mới.

Các chỉ tiêu tăng trưởng trong năm 2021 được Cen Land đề ra và đạt được ở mức rất cao so với mặt bằng tăng trưởng của ngành bất động sản Việt Nam với kết quả tăng trưởng 164% về doanh thu thuần và 50% về lợi nhuận sau thuế, chỉ tiêu doanh thu đạt được dẫn đầu trong các công ty dịch vụ bất động sản tại Việt Nam với 5.740 tỷ đồng.

Với nền tảng vững chắc cùng nội lực được tích lũy dồi dào, Cen Land quyết liệt hướng đến những đỉnh cao mới đã được xác lập làm mục tiêu.

BỨT PHÁ

Không chỉ hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kinh doanh mà Cen Land còn ghi nhận nhiều kỷ lục mới về quy mô doanh nghiệp và hướng đến những tầm cao mới.

Năm 2021 đánh dấu một loạt các kỷ lục mới của Cen Land bao gồm các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận, tổng tài sản, vốn điều lệ, giá trị vốn hóa đều đạt mức cao nhất từ khi thành lập. Bên cạnh hoạt động kinh doanh cốt lõi là môi giới bất động sản ghi nhận sự tăng trưởng doanh thu cao hơn 42%, đây cũng là năm Cen Land có sự bứt phá mạnh mẽ trong việc đầu tư thứ cấp với số vốn đầu tư lớn nhất từ trước tới nay hơn 5.000 tỷ đồng vào một loạt các dự án trải dài từ Bắc tới Nam và ghi nhận mức tăng trưởng doanh thu gấp 3,9 lần so với cùng kỳ năm trước

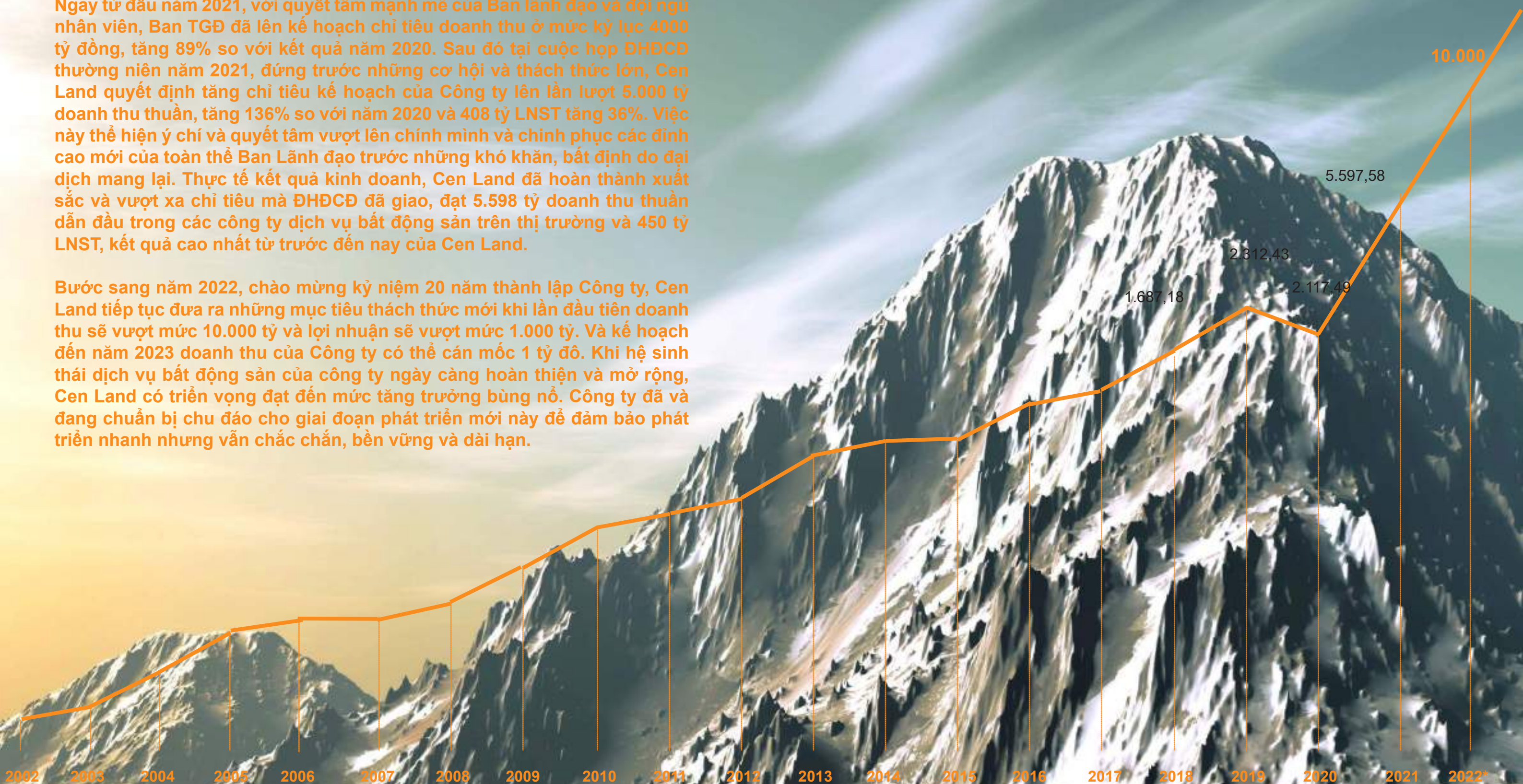
Đến thời điểm này, Cen Land đã định hình mô hình hệ sinh thái dịch vụ bất động sản số 1, sẵn sàng đồng hành để hiện thực hóa giấc mơ cho các chủ đầu tư, nhà phát triển bất động sản.



CHINH PHỤC

Ngay từ đầu năm 2021, với quyết tâm mạnh mẽ của Ban lãnh đạo và đội ngũ nhân viên, Ban TGD đã lên kế hoạch chỉ tiêu doanh thu ở mức kỷ lục 4000 tỷ đồng, tăng 89% so với kết quả năm 2020. Sau đó tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021, đứng trước những cơ hội và thách thức lớn, Cen Land quyết định tăng chỉ tiêu kế hoạch của Công ty lên lần lượt 5.000 tỷ doanh thu thuần, tăng 136% so với năm 2020 và 408 tỷ LNST tăng 36%. Việc này thể hiện ý chí và quyết tâm vượt lên chính mình và chinh phục các đỉnh cao mới của toàn thể Ban Lãnh đạo trước những khó khăn, bất định do đại dịch mang lại. Thực tế kết quả kinh doanh, Cen Land đã hoàn thành xuất sắc và vượt xa chỉ tiêu mà ĐHĐCĐ đã giao, đạt 5.598 tỷ doanh thu thuần dẫn đầu trong các công ty dịch vụ bất động sản trên thị trường và 450 tỷ LNST, kết quả cao nhất từ trước đến nay của Cen Land.

Bước sang năm 2022, chào mừng kỷ niệm 20 năm thành lập Công ty, Cen Land tiếp tục đưa ra những mục tiêu thách thức mới khi lần đầu tiên doanh thu sẽ vượt mức 10.000 tỷ và lợi nhuận sẽ vượt mức 1.000 tỷ. Và kế hoạch đến năm 2023 doanh thu của Công ty có thể cán mốc 1 tỷ đô. Khi hệ sinh thái dịch vụ bất động sản của công ty ngày càng hoàn thiện và mở rộng, Cen Land có triển vọng đạt đến mức tăng trưởng bùng nổ. Công ty đã và đang chuẩn bị chu đáo cho giai đoạn phát triển mới này để đảm bảo phát triển nhanh nhưng vẫn chắc chắn, bền vững và dài hạn.



NỘI DUNG CHÍNH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

BẢN LĨNH NGƯỜI TIÊN PHONG

Bản lĩnh 04

Bứt phá 06

Chinh phục 08

Thông điệp Chủ tịch HĐQT
12

Các dấu ấn trên hành trình
phát triển 16

Hướng tới một hệ sinh thái
dịch vụ BĐS bền vững hàng
đầu Việt Nam 18

BỨT PHÁ MẠNH MẼ, VƯƠN TẦM CAO MỚI

Báo cáo của HĐQT 38

Báo cáo của Ban TGD 50

Quản trị công ty 77

Báo cáo của UBKT 96

HOÀN THIỆN HỆ SINH THÁI DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN TỰ NANG LỰC CỐT LÕI

Kế hoạch phát triển năm
2022 110

Hướng tới một hệ sinh thái
dịch vụ bất động sản bền
vững 115

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Hệ sinh thái bền vững 122

Mở rộng quan hệ bền chặt với
các đối tác chiến lược 124

Tinh thần thượng tôn pháp luật
125

Xây dựng môi trường làm việc
hạnh phúc 126

Đóng góp cho cộng đồng và xã
hội 128

Bảo vệ môi trường 132

Tham gia vào thực hiện các
mục tiêu phát triển bền vững
của Liên Hợp Quốc 133

Đánh giá của HOSE về phát
triển bền vững 136

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính gửi Quý Cổ đông, Khách hàng và các Đối tác

Trong 2 năm qua, dịch Covid-19 đã có những ảnh hưởng không nhỏ đến đời sống của tất cả chúng ta. Tình hình kinh tế - xã hội trên toàn cầu bị xáo trộn chưa từng có trong lịch sử. Rất nhiều các công ty lớn trên thế giới cũng như ở Việt Nam đều phải trải qua bài kiểm tra khắc nghiệt để có thể tiếp tục tồn tại và phát triển.

Tuy nhiên, những áp lực, khó khăn do dịch bệnh mang lại cũng mang đến cơ hội cho những ai biết tận dụng. Trong bối cảnh dịch bệnh diễn biến phức tạp, cơ hội đó dành cho những doanh nghiệp có nền tảng vững chắc, nội lực mạnh mẽ và có chiến lược rõ ràng và linh hoạt, phù hợp với bối cảnh thực tiễn của thị trường.

Như quý vị đã chứng kiến, trong những năm gần đây, Cen Land liên tục bứt phá, thử thách giới hạn và vượt qua các chướng ngại vật trên chặng đường phát triển để vươn tới những đỉnh cao mới về mọi mặt, điển hình là doanh thu, lợi nhuận, sức mạnh tài chính và năng lực phát triển và hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản số 1.

Trước những thành tựu đã đạt được, Cen Land không hề ngủ quên trên chiến thắng, có tâm lý tự mãn mà ngược lại, chúng tôi luôn tự đặt ra cho mình áp lực mới, xây dựng những kế hoạch lớn hơn, tầm nhìn vươn xa hơn và chuẩn bị kỹ lưỡng hành trang cho chuyến hành trình đầy thách thức phía trước.

Đó cũng là lý do mà Cen Land có được tư thế vững vàng để đương đầu với những thách thức dữ dội của thị trường trong thời gian qua và vươn lên mạnh mẽ ngay trong bối cảnh kinh tế - xã hội chịu ảnh hưởng nghiêm trọng bởi dịch Covid-19. Khách hàng vẫn được tiếp cận đầy đủ với các dự án mới được mở bán nhờ việc Cen Land đẩy mạnh áp dụng công nghệ vào hoạt động kinh doanh của mình để hoạt động kinh doanh được thông suốt.

Hiện thực hóa giấc mơ của các chủ đầu tư, nhà phát triển bất động sản. Đây là kim chỉ nam cho chiến lược phát triển của chúng tôi. Tiêu chí ấy được củng cố lên một tầm cao mới khi Cen Land ngày càng hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản của mình, luôn lấy khách hàng là trung tâm của sự phát triển và củng cố thêm sức mạnh tài chính để sẵn sàng đồng hành cùng các chủ đầu tư từ giai đoạn sớm của dự án. Lĩnh vực môi giới sẽ vẫn là lĩnh vực trọng tâm của Cen Land nhưng sẽ được củng cố thêm từ lĩnh vực đầu tư thứ cấp vào các dự án bất động sản tiềm năng trong thời gian tới.

Trên tinh thần ấy, trong năm 2021, Cen Land đã bứt phá mạnh mẽ, thực hiện triển khai đầu tư nhiều dự án lớn, tiêu biểu như dự án Louis City Hoàng Mai, dự án Bình Minh Garden, Hinode Royal Park, C Sky View, ...

Cen Land đã khép lại năm 2021 với cột mốc doanh thu hơn 5.740 tỷ đồng, cao nhất trong lịch sử hình thành và phát triển của Công ty. Đây cũng là một sự mở đầu lạc quan cho năm mới 2022 với những vận hội mới.

Định hướng Hiện thực hóa giấc mơ cho các chủ đầu tư, nhà phát triển bất động sản, những mục tiêu kinh doanh, những cam kết đối với cổ đông và đối tác... Cen Land đã, đang và sẽ thực hiện đầy đủ. Chúng tôi luôn đáp lại sự tin tưởng và đồng hành của quý vị bằng những kết quả thực tế, cả giá trị hữu hình và vô hình.


Cen Land sẽ tiến về phía trước nhanh hơn nhưng vẫn đảm bảo tính bền vững cho hoạt động của doanh nghiệp.

Tôi mong đợi được tiếp tục chia sẻ cùng quý vị những triển vọng mới trong tương lai.

Trân trọng

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

THÔNG TIN TỔNG QUAN

Tên chính thức	CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ (CEN LAND)
Tên tiếng Anh	CENTURY LAND JOINT STOCK COMPANY
Địa chỉ trụ sở chính	Tầng 1, tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội
Giấy đăng ký kinh doanh	0101160306 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 08 năm 2001, cấp thay đổi lần thứ 20 ngày 02/11/2021
Vốn điều lệ	2.015.995.570.000 đồng (tại ngày 31/12/2021)
Điện thoại	(024) 6263 6688
Website	https://cenland.vn/
Email	info@cenland.vn
Logo	
Ngành nghề kinh doanh chính	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 (Không bao gồm Dịch vụ định giá bất động sản)
Mã cổ phiếu	CRE
Nơi niêm yết	Đăng ký niêm yết số 306/QĐ- SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/8/2018
Ngày niêm yết lần đầu	05/09/2018
Khối lượng cổ phiếu đang niêm yết	201.599.557 cổ phiếu
Địa bàn hoạt động	Công ty có địa bàn hoạt động tại 30 tỉnh thành phố trên cả nước và nước ngoài bao gồm Hàn Quốc và Australia

TÂM NHÌN

Cen Land nỗ lực xây dựng một Hệ sinh thái dịch vụ bất động sản chuyên nghiệp lớn nhất tại Việt Nam, lấy khách hàng làm trung tâm.

Giúp mọi người dân đều có thể tiếp cận và giao dịch bất động sản một cách thuận lợi, an toàn và minh bạch

SỨ MỆNH

Đưa nghề môi giới ở Việt Nam trở thành một nghề nghiệp có tính chuyên môn cao, được ghi nhận ngang tầm quốc tế

Cam kết đồng hành cùng chủ dự án, nhà đầu tư và khách hàng trong chuỗi giá trị bất động sản.

Mang tới các giải pháp tối ưu giúp hiện thực hóa giấc mơ của các chủ đầu tư, nhà phát triển bất động sản

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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

TRIẾT LÝ KINH DOANH

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

CÁC DẤU ẤN TRÊN HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN

2002

Thành lập doanh nghiệp ngày 20/8/2001 với tên gọi là Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ Trường Thành.

Mua nhượng quyền thương hiệu Century 21 và đổi tên công ty thành Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ 21 Trường Thành

2007

Đổi tên thành CTCP Bất động sản Thế Kỷ

Tăng vốn điều lệ lên 10 tỷ đồng

2008 - 2009

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

Mở chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh. Thành lập Sàn giao dịch BĐS Thế Kỷ - CEN Phú Mỹ Hưng

2012

Ra mắt Hệ thống Siêu thị dự án BĐS STDA

2014-2015

Thương hiệu STDA được công nhận bởi Cục Sở hữu trí tuệ Việt Nam

STDA trở thành quán quân Môi giới BĐS với 34% thị phần Hà Nội, 15% thị phần tại TP. Hồ Chí Minh

Tăng vốn điều lệ lên 130 tỷ đồng

2016

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

2017

Tăng vốn điều lệ lên 250 tỷ đồng.

Hợp nhất 3 công ty thành viên 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.

VinaCapital và Dragon Capital trở thành cổ đông chiến lược.

Quán quân môi giới trong 3 năm liên tiếp (2015-2017)

2018

Tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng

Khai trương văn phòng đại diện nước ngoài đầu tiên tại Hàn Quốc

Chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh (HOSE)

2019

Tăng vốn điều lệ lên 800 tỷ đồng.

Ra mắt nền tảng công nghệ CenHomes.vn

Vận hành hệ thống văn phòng Co-working Cen X Space.

2021

Tăng vốn điều lệ lên gần 960 tỷ đồng vào tháng 01/2021

Mở thêm chi nhánh tại Hà Nội – Cen Hà Nội

Hoàn thành mua sở hữu 100% nền tảng công nghệ bất động sản Cenhomes.vn

Tăng vốn điều lệ lên gần 2.016 tỷ đồng tháng 10/2021

Thành lập cộng đồng đại lý bất động sản cá nhân Cyber Agent

Ký hợp tác chiến lược toàn diện với I.P.A

2020

Ra mắt nền tảng công nghệ bất động sản CenHomes ver 2.0 nổi bật với tính năng thẩm định giá bất động sản.

Ra mắt loạt thương hiệu mới: Cen CHS, Cen Zone, Cen Housing, Cen Stay.

Thành lập Công ty TNHH Cen Cuckoo – đơn vị chuyên nghiệp trong lĩnh vực quản lý và vận hành bất động sản

Ra mắt Học viên bất động sản đầu tiên Cen Academy

Thành lập Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết Cen – Cen BSM

Mở thêm chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh – Cen Hồ Chí Minh

2002 - 2009

2010 - 2016

2017 - 2019

2020 - 2021

HƯỚNG TỚI MỘT HỆ SINH THÁI DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN BỀN VỮNG HÀNG ĐẦU VIỆT NAM

Trong gần 20 năm hình thành và phát triển, trải qua rất nhiều thăng trầm và biến động của thị trường bất động sản Việt Nam, từ một văn phòng môi giới nhỏ ban đầu, Cen Land đã mở rộng quy mô sở hữu hệ sinh thái dịch vụ bất động sản hàng đầu tại Việt Nam. Với mục tiêu phát triển Công ty nhanh và bền vững hơn nữa, trên nền tảng một hệ sinh thái dịch vụ bất động sản hàng đầu có mạng lưới bao phủ toàn quốc và quốc tế, Ban lãnh đạo của Cen Land đã đề ra chiến lược tái cấu trúc hệ thống và tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị bất động sản bắt đầu từ 2020 hướng đến mục tiêu trở thành công ty tỷ đô nhân dịp kỷ niệm 20 năm thành lập công ty. Trong đó Công ty luôn lấy khách hàng làm trung tâm và là giá trị lợi thế của doanh nghiệp, từ đó phát triển các sản phẩm, dịch vụ phù hợp nhu cầu khách hàng, giúp hiện thực hóa các dự án của các chủ đầu tư bất động sản.



CÙNG CỐ VÀ MỞ RỘNG MẠNG LƯỚI PHÂN PHỐI

Sau gần 20 năm xây dựng và phát triển, Cen Land đã gây dựng nên một mạng lưới phân phối rộng khắp trải dài từ Bắc vào Nam cùng đội ngũ môi giới được đào tạo bài bản, có nhiều kinh nghiệm thực tiễn, nắm bắt được nhu cầu của khách hàng, từ đó đem lại cho khách hàng những trải nghiệm tích cực. Mô hình siêu thị dự án STDA đã từng là mô hình bán hàng trực tiếp bài bản chuyên nghiệp đầu tiên trên thị trường môi giới bất động sản và là cái nôi sản sinh ra rất nhiều các đội ngũ bán hàng trên thị trường hiện nay. Cho đến nay thương hiệu STDA luôn được biết đến là thương hiệu của đội ngũ bán hàng hùng mạnh nhất thị trường. Với sự phát triển không ngừng, đội ngũ STDA cũng đã phát triển và mở rộng đến 30 tỉnh thành phố trên cả nước.

Để củng cố sức mạnh hơn nữa cho đội ngũ bán hàng, Công ty đã tăng cường hoạt động đào tạo thực chiến, phát triển các đội quân bán hàng chuyên nghiệp cho một số sản phẩm và phân khúc riêng biệt nhằm xây dựng STDA trở thành đội quân chủ lực của Công ty. Bên cạnh đó Công ty thực hiện chiến lược cổ phần hóa các văn phòng bán hàng tại địa phương nhằm nâng cao hơn nữa vai trò của các giám đốc địa phương, mở rộng và nâng cao hiệu quả mạng lưới kinh doanh tại địa phương. Cùng với đó Công ty không quên chú trọng đầu tư cho việc mở rộng các đối tác liên kết bao gồm mạng lưới hơn 700 sàn liên kết trên toàn quốc. Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động đào tạo sản phẩm, các chương trình thi đua, hỗ trợ kinh phí marketing và văn phòng làm việc, sự kiên trì ân với các đối tác liên kết.

Năm 2021, Công ty đã cho ra đời Cộng đồng đại lý bất động sản cá nhân Cyber Agent đầu tiên trên thị trường. Mô hình được nâng cấp và chuyên nghiệp hóa từ mạng lưới hơn 10.000 connector hiện tại của Công ty, với sự hỗ trợ của học viện đào tạo bất động sản Cen Academy, nền tảng công nghệ bất động sản CenHomes.vn, cùng hội đồng bảo trợ thường xuyên đồng hành với các hoạt động của Cyber Agent là các lãnh đạo cấp cao nhất của Cen Land.

Công ty cũng đặc biệt chú trọng củng cố và mở rộng mạng lưới phân phối tại thị trường miền Nam, một thị trường bất động sản lớn nhất cả nước, bằng việc mở thêm chi nhánh mới tại miền Nam, tăng cường nhân sự chủ chốt, trực tiếp điều động Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc thường trực và các giám đốc dự án từ Hà Nội vào để hỗ trợ cho thị trường miền Nam.



PHÁT TRIỂN NGUỒN HÀNG CHẤT LƯỢNG

Để mở rộng các nguồn hàng có chất lượng, Công ty chú trọng nâng cao chất lượng đội ngũ tư vấn và phát triển bán hàng, mở thêm các các line quản lý dự án mới và bổ sung nhân sự giám đốc dự án, mở rộng quan hệ chặt chẽ với các chủ đầu tư. Cùng với mạng lưới các công ty cổ phần tại địa phương giúp Cen Land tăng cường mở rộng quan hệ với các chủ đầu tư dự án địa phương, nắm bắt sát sao tình hình thị trường bất động sản tại địa phương, từ đó bổ sung các nguồn hàng có chất lượng cho phân phối và đầu tư.

Nhờ chiến lược đa dạng hóa nguồn hàng mà hiện nay Cen Land có quan hệ với hầu hết với các chủ đầu tư dự án lớn trên toàn quốc, đã phân phối trên 500 dự án trên toàn quốc và thường xuyên có trên 100 dự án đang phân phối trên hệ thống. Ngay cả khi thị trường đang hạn chế nguồn cung, nhiều sản phẩm không có hàng để phân phối thì Cen Land vẫn có rất nhiều hàng. Đồng thời với uy tín và 20 năm kinh nghiệm trên thị trường bất động sản Việt Nam, Cen Land sở hữu đội ngũ tư vấn bán hàng lâu năm và giàu kinh nghiệm giúp tư vấn cho các chủ đầu tư dự án các giải pháp thiết thực nhằm đưa ra các sản phẩm phù hợp đến tay khách hàng một cách nhanh nhất, từ đó hiện thực hóa các ước mơ của các chủ đầu tư. Do đó càng có nhiều chủ đầu tư sẵn sàng hợp tác chiến lược và giao dự án cho Cen Land phân phối độc quyền.

ĐẨY MẠNH QUÁ TRÌNH CHUYỂN ĐỔI SỐ

Trong thời đại kỹ nguyên số, Cen Land đã đề ra nhiệm vụ chuyển đổi số trở thành một trong những nhiệm vụ chiến lược của Công ty. Trong đó việc đầu tư nâng cấp cho nền tảng công nghệ CenHomes được thực hiện thường xuyên liên tục nhằm nâng cao trải nghiệm cho khách hàng và hỗ trợ tốt hơn cho hoạt động bán hàng. Quá trình chuyển đổi này được đẩy nhanh hơn trong điều kiện dịch bệnh và các quy định giãn cách xã hội. Nhiều công nghệ bán hàng trực tuyến mới được đưa vào triển khai đã giúp duy trì hoạt động kinh doanh của Cen Land vẫn tăng trưởng ngay trong thời kỳ bị cách li.

CenHomes.vn được xem như là một nền tảng công nghệ bất động sản hiện đại lớn nhất tại Việt Nam hiện nay.



PHÁT TRIỂN HỆ SINH THÁI DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN CHUYÊN NGHIỆP

Trên cơ sở các thành công trong hoạt động kinh doanh phân phối của Công ty, Cen Land tiếp tục nâng cấp và phát triển các dịch vụ mới nhằm gia tăng giá trị của dịch vụ cung cấp và tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị bất động sản. Trong đó phải kể đến dịch vụ quản lý và vận hành bất động sản của Cen Cuckoo cùng mạng lưới văn phòng cho thuê Cen X Space. Theo đó, Cen X Space đang ngày càng được phát triển mở rộng bằng việc tăng cường hợp tác quốc tế, tư vấn vận hành bất động sản cho các chủ đầu tư, tham gia quản lý vận hành các dự án bất động sản ngày càng tăng lên của tập đoàn, mua lại hoặc nhượng quyền kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng. Nhờ đó đóng góp của mảng dịch vụ cho thuê bất động sản vào doanh thu của Công ty ngày càng tăng.

Dịch vụ tư vấn marketing và truyền thông cũng được nâng cấp hiện đại hóa phù hợp với quá trình chuyển đổi số, tăng cường hợp tác với các đối tác marketing và truyền thông quốc tế, bổ sung đội ngũ sáng tạo, từ đó hỗ trợ hiệu quả cho hoạt động bán hàng.

Năm 2020 Cen Land đã cho ra mắt Học Viện bất động sản đầu tiên tại Việt Nam - Cen Academy. Không chỉ hợp tác với các chuyên gia hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản, các đối tác trong nước như Đại học Quốc gia Hà Nội, Cen Academy còn tăng cường hợp tác với các đối tác quốc tế để triển khai các chương trình đào tạo tiên tiến về đầu tư, kinh doanh bất động sản, cung cấp không chỉ kiến thức và kinh nghiệm thực tiễn mà còn các cơ hội đầu tư bất động sản tại Việt Nam và trên thế giới.

Ngoài ra Cen Land là một trong những thành viên chủ chốt của tập đoàn nên nhận được sự hỗ trợ rất hiệu quả trong quá trình hoạt động kinh doanh của mình từ các thành viên khác trong cùng tập đoàn. Trong đó có Cen Invest là nhà đầu tư và phát triển bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam, Cen Value là Công ty thẩm định giá bất động sản tư nhân uy tín hàng đầu Việt Nam, Cen Golf là Công ty lữ hành và booking Golf phục vụ các khách hàng cao cấp ...





HỆ SINH THÁI DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN CỦA CEN LAND

ĐẨY MẠNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ THỨ CẤP

Một trong những chiến lược chủ chốt giúp nâng cao doanh thu và đem lại tốc độ tăng trưởng vượt bậc của Cen Land trong thời gian qua, đó là chiến lược đẩy mạnh các hoạt động đầu tư thứ cấp. Mục tiêu lựa chọn đầu tư của Công ty là các dự án nhà ở có tính thanh khoản cao, có thể bắt đầu bán hàng trong vòng 6 tháng tới và IRR>=15%. Ban thứ cấp Cen Land được tăng cường nhân sự có chuyên môn, xây dựng quy trình thẩm định chặt chẽ cùng sự hỗ trợ sát sao từ Ban đầu tư của tập đoàn đã tích cực tìm kiếm và đầu tư vào một loạt các dự án bất động sản có hiệu quả với số vốn lên tới hàng ngàn tỷ đồng, từ đó giúp cho doanh thu từ mảng thứ cấp 2021 tăng vượt trội gấp gần 4 lần so với 2020, đạt 4.233 tỷ đồng. Điều đó phản ánh chiến lược đẩy mạnh đầu tư là đúng đắn và có hiệu quả cao, giúp Cen Land tham gia hợp tác sâu hơn từ khi dự án còn chưa được cấp phép bán hàng và hiện thực hóa ước mơ của chủ đầu tư, từ đó nâng cao vị thế và quy mô của Cen Land.



NÂNG CAO NĂNG LỰC TÀI CHÍNH

Để có đủ nguồn lực thực hiện thành công chiến lược đẩy mạnh hoạt động đầu tư thứ cấp cũng như tham gia hợp tác chiến lược phân phối độc quyền nhiều dự án hơn nữa, Cen Land đã chú trọng đến việc nâng cao năng lực tài chính bằng cách đẩy mạnh hợp tác với các định chế tài chính, tăng cường huy động từ nhiều nguồn khác nhau như vay ngân hàng, phát hành trái phiếu, phát hành thêm cổ phiếu, hợp tác đầu tư.... Tận dụng thời kỳ sôi động của thị trường chứng khoán, Công ty đã đẩy mạnh thực hiện hoạt động huy động vốn trên thị trường chứng khoán bằng cách phát hành thêm cổ phiếu, trái phiếu. Đây là giai đoạn Công ty có số lượng trái phiếu và cổ phiếu được phát hành lớn nhất từ trước cho đến nay, giúp tăng vốn điều lệ của Công ty gấp hơn 2,5 lần lên 2.016 tỷ năm 2021 và dự kiến sẽ tăng lên 10.000 tỷ trong thời gian tới, quy mô tổng tài sản 2021 cũng tăng gấp 1,6 lần so với năm 2020, đạt 6.270 tỷ.

Năm 2021, Cen Land đã ký kết thỏa thuận hợp tác chiến lược toàn diện với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A. Theo đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã mua 22 triệu cổ phiếu CRE tương ứng 10,66% vốn của Cen Land. Đồng thời thông qua khoản đầu tư này, Cen Land sẽ có thêm cổ đông chiến lược và nguồn tài chính ổn định cho hoạt động kinh doanh phát triển bền vững, nhanh chóng hơn. Đồng thời 2 bên sẽ hợp tác chặt chẽ để cộng hưởng năng lực đầu tư và sức mạnh tài chính của hai bên tạo ra những sản phẩm có chất lượng cho thị trường đầu tư và dịch vụ Bất động sản.

Bên cạnh đó Cen Land từ chỗ gần như không có nợ vay, đã mạnh dạn sử dụng công cụ đòn bẩy tài chính và được các ngân hàng lớn tin tưởng sẵn sàng cấp hạn mức tín dụng với lãi suất ưu đãi nhờ dòng tiền bán hàng ổn định, hệ số tín nhiệm cao.



CHIẾN LƯỢC QUẢN TRỊ ĐIỀU HÀNH

Ban lãnh đạo Cen Land luôn mong muốn xây dựng một doanh nghiệp phát triển bền vững. Do đó, bên cạnh việc thúc đẩy hoạt động kinh doanh tăng trưởng với tốc độ cao, doanh nghiệp rất chú trọng đến công tác quản trị điều hành để xây dựng nền tảng vững chắc cho hành trình dài hạn. Tham gia Hội đồng quản trị của Công ty là các thành viên có rất nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, quản trị và tài chính. Bên cạnh các thành viên HĐQT hiện có, để thực hiện thành công các mục tiêu chiến lược đã đặt ra và tăng cường sức mạnh cho hệ thống phân phối và đầu tư, Công ty đã đề cử và bổ sung thêm Phó Tổng Giám đốc thường trực phụ trách kinh doanh và Phó Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ - một chuyên gia trong lĩnh vực pháp lý và M&A trực tiếp tham gia vào Hội đồng quản trị của Công ty.

Ngoài ra, Công ty cũng xem trọng nhiệm vụ phát triển con người, văn hóa doanh nghiệp, truyền thông nội bộ, các hoạt động chăm sóc khách hàng, cải thiện môi trường làm việc và thực hiện các hoạt động xã hội vì cộng đồng. Tất cả những nỗ lực này đã làm nên một Cen Land uy tín, vững vàng, tạo nên sức mạnh giúp Cen Land chinh phục thành công các đỉnh cao mới.

Bước sang năm 2022, với thế và lực đã được tích lũy dồi dào, có thể nói Cen Land đang sở hữu hệ sinh thái dịch vụ bất động sản chuyên nghiệp lớn nhất tại Việt Nam với mạng lưới phân phối rộng khắp, nguồn hàng chất lượng và lớn nhất, hệ sinh thái dịch vụ đa dạng, nguồn tài chính dồi dào, năng lực điều hành vượt trội, Cen Land đã sẵn sàng cho chiến lược tăng tốc nhanh hơn nữa, tham gia sâu hơn nữa trong chuỗi giá trị bất động sản và hiện thực hóa ước mơ của các chủ đầu tư dự án.



BÚT PHÁ MẠNH MẼ VƯƠN TẦM CAO MỚI

Cen Land luôn vững vàng đón nhận những diễn biến bất ngờ của thị trường, biến thử thách thành cơ hội để bứt phá.

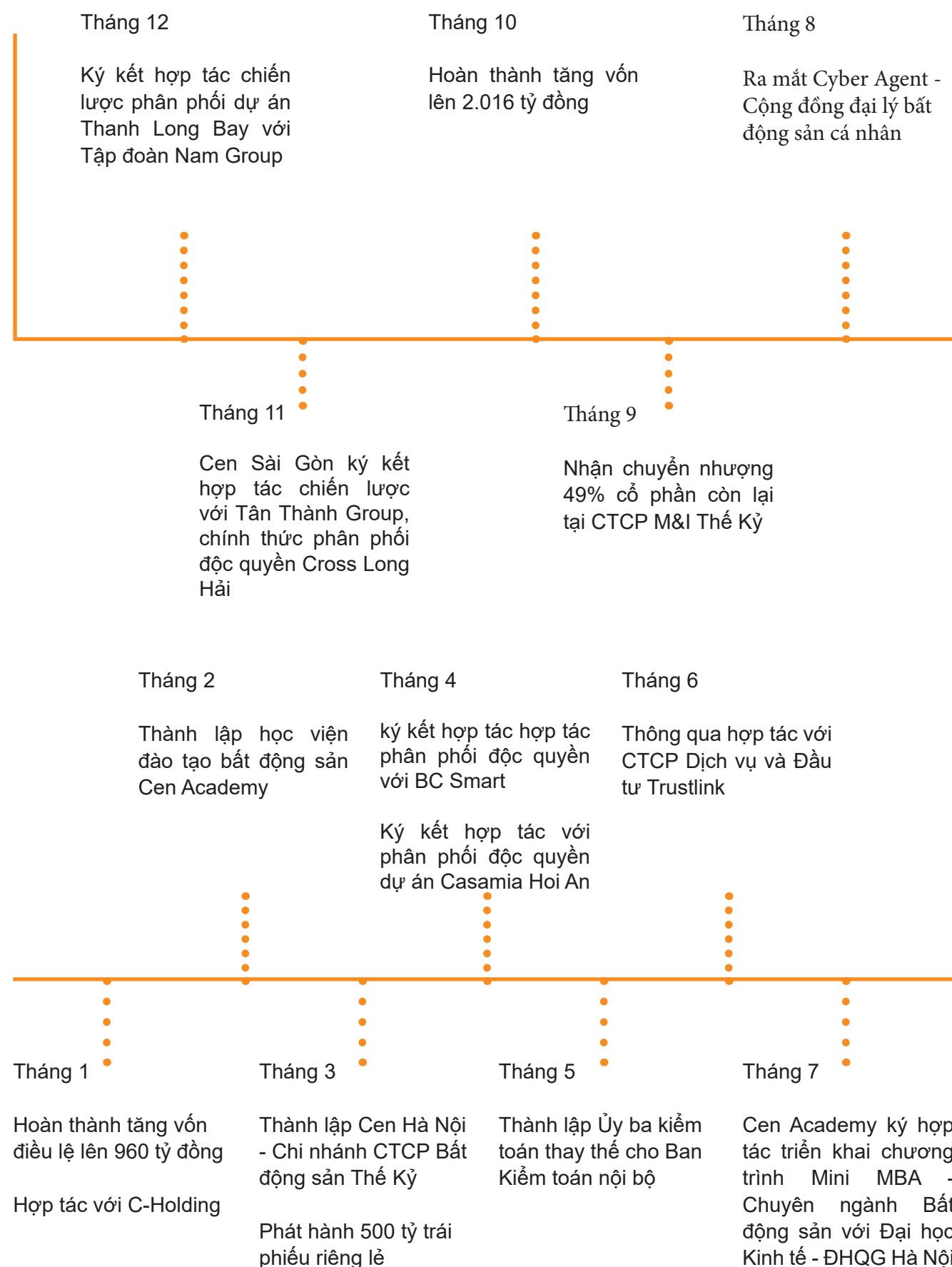
Cen Land đạt được tốc độ tăng trưởng đột phá và hoàn thành tất cả chỉ tiêu cao của năm 2021.

Nền tảng quản trị và vận hành được củng cố với nguồn lực được nâng cấp cả về số lượng và chất lượng, tiến trình số hóa được đẩy mạnh và văn hóa doanh nghiệp được duy trì và phát triển sinh động trong điều kiện mới.

Tiềm lực tài chính được nâng lên tầm cao mới, sẵn sàng cho việc đầu tư vào các dự án mới và phát triển nhanh, bền vững.

S U C C E S S

NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU CỦA NĂM 2021



DANH HIỆU - GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU NĂM 2021



Top 10
Sản phẩm bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam



Top 5
Đơn vị công nghệ hỗ trợ tốt nhất thị trường giao dịch BĐS 2021



Top 10
Doanh nghiệp tiêu biểu có nguồn nhân lực hạnh phúc

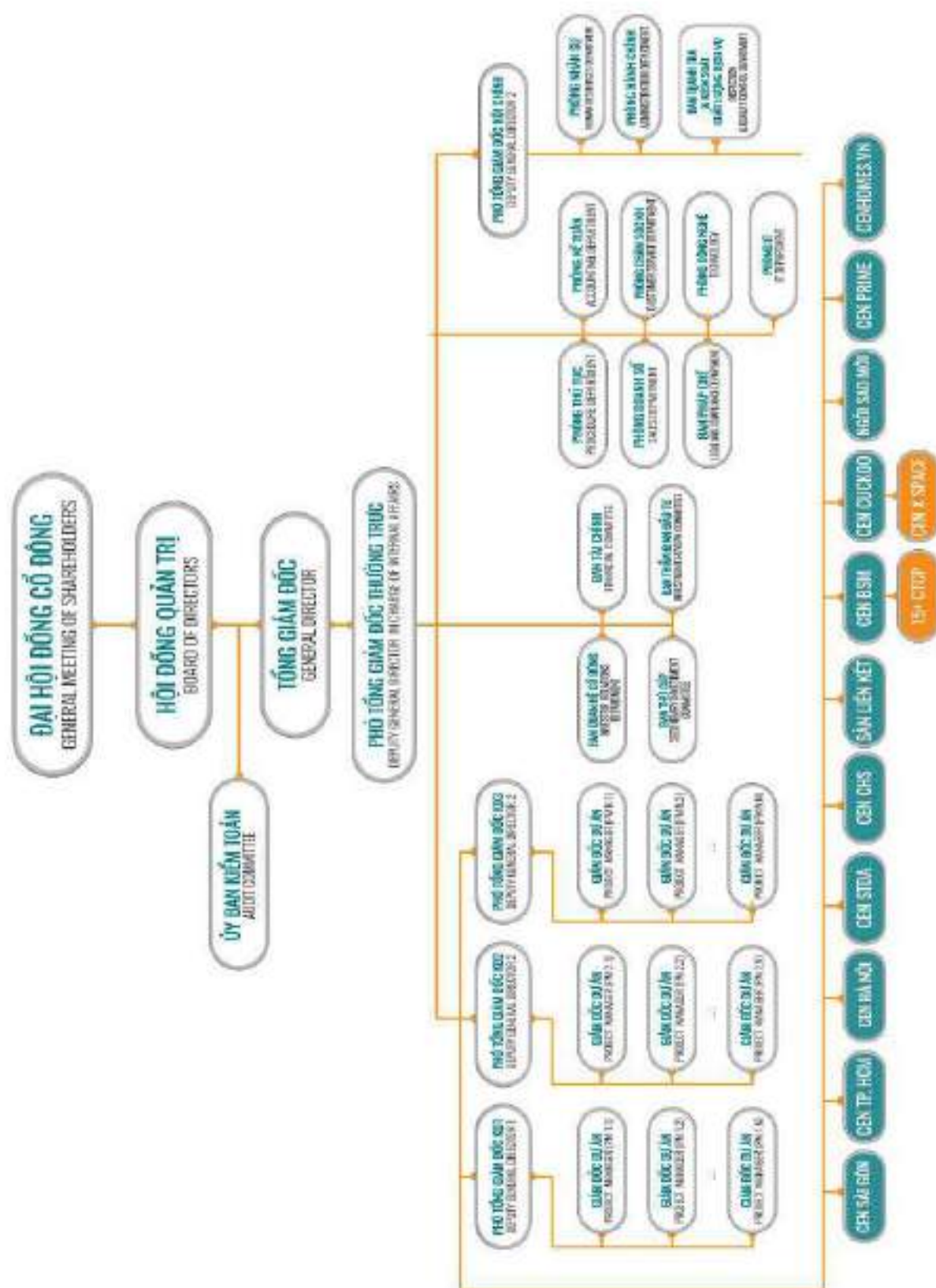
Top 50
Công ty kinh doanh hiệu quả Việt Nam

Top 10
Công ty tư vấn và môi giới BĐS Việt Nam uy tín năm 2021;



Top 100
Sao Vàng Đất Việt năm 2021

CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ



CRE lựa chọn áp dụng mô hình quản trị phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp, Nghị định của Chính phủ về quản trị công ty. Mô hình quản trị của CRE bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc.

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 07 (bảy) thành viên, mỗi nhiệm kỳ của HĐQT là 05 (năm) năm. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có 01 TGD và 03 Phó TGD. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. 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 bất động sản, tài chính và quản lý

Hiện công ty có các khối chức năng:

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 (1) phát triển nguồn hàng bất động sản 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.

Khối hỗ trợ trực tiếp gồm có: Ban tài chính, Ban thẩm định đầu tư, Ban quan hệ cổ đông, Ban thứ cấp, Ban pháp chế, Phòng thủ tục, Phòng doanh số, Phòng chăm sóc khách hàng, Phòng kế toán, Phòng Công nghệ, Phòng IT

Khối hỗ trợ gián tiếp có: Phòng hành chính, Phòng nhân sự, Ban Thanh tra và kiểm soát chất lượng dịch vụ.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**ÔNG NGUYỄN TRUNG VŨ****Chủ tịch Hội đồng quản trị**

1971

Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Ông Vũ là người sáng lập ra thương hiệu Cen Land và có hơn 30 năm kinh nghiệm trên mọi mặt trong lĩnh vực BĐS. Hiện tại ông đang nắm giữ cương vị Chủ tịch HĐQT CTCP Bất Động Sản Thế Kỷ, CTCP Tập đoàn Thế Kỷ, CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Thế Kỷ; CTCP Hồng Lam Xuân Thành; Thành viên HĐQT CTCP BĐS Cen Sài Gòn và CTCP Truyền thông và giải trí Ngôi Sao Mới

**ÔNG NGUYỄN ĐỨC VUI****Thành viên Hội đồng quản trị độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán**

1963

Cử nhân Kinh tế, Tài chính kế toán

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

ÔNG PHẠM THANH HƯNG**Phó chủ tịch Hội đồng quản trị**

1972

Thạc sỹ Quản trị kinh doanh quốc tế

Ông Hưng đã gắn bó với Cen Group 12 năm và nắm giữ các vị trí trong HĐQT của các công ty nhà Cen. Trước đó, ông đã có nhiều năm làm việc cho các DN Việt Nam và nước ngoài, tích lũy được kiến thức phạm vi rộng từ đầu tư, kinh doanh đến công nghệ. Ông hiện giờ đồng thời đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT CTCP Thẩm định giá Thế Kỷ và CTCP Cen Academy; Chủ tịch Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Thế Kỷ và CTCP Tập đoàn Thế Kỷ.

**BÀ NGUYỄN THỊ HOÀNG OANH****Thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

1978

Cử nhân Xã hội học

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

**ÔNG VƯƠNG VĂN TƯỜNG****Thành viên Hội đồng quản trị kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán**

1977

Luật sư

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



BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

ÔNG CHU HỮU CHIẾN

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc

1971

Cử nhân Kinh tế

Là thành viên mới gia nhập HĐQT của Cen Land từ năm 2020, ông Chiến thực chất đã là một thành viên của tập đoàn từ năm 2015 dưới cương vị Thành viên Ban Kiểm soát nội bộ của CTCP BĐS Cen Sài Gòn. Trước đó, ông đã có 18 năm làm việc trong lĩnh vực Kế toán - Tài chính. Ông hiện đồng thời kiêm nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ.



BÀ NGUYỄN MINH HÒI

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc thường trực

1974

Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Bà Hòi đã là một thành viên của Cen Land từ năm 2003, đảm đương phụ trách những dự án quan trọng của Tập đoàn trước khi trở thành Phó TGD CTCP Bất Động Sản Thế Kỷ vào năm 2016. Bà Hòi được bầu vào HĐQT CTCP BĐS Thế Kỷ tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 được tổ chức vào tháng 01/2022. Hiện tại, bà Hòi đồng thời kiêm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn.



ÔNG NGUYỄN ANH HƯƠNG

Phó Tổng giám đốc

1969

Dược sĩ Đại học

Ông Hương nắm giữ chức vụ Phó TGD của CTCP Bất động sản Thế Kỷ kể từ năm 2012. Trước đó, ông công tác tại vị trí Phó TGD Kinh doanh của công ty



BÀ NGUYỄN THỊ THANH

Phó Tổng giám đốc

1980

Cử nhân Ngoại ngữ, Cử nhân Kinh tế

Bà Thanh đã gắn bó với Cen Land kể từ 2003, đảm đương những vị trí lãnh đạo trong CTCP Bất Động Sản Thế Kỷ. Bà được bổ nhiệm làm Phó TGD của công ty từ năm 2016



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2021 là năm thứ 2 Công ty thực hiện chiến lược tái cấu trúc hệ thống và tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị bất động sản, các chỉ tiêu được đề ra đầy tham vọng trong bối cảnh nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng đầy khó khăn và biến động do tình hình dịch bệnh bùng phát kéo dài. Mặc dù nhiều doanh nghiệp môi giới bất động sản đã bị thua lỗ hoặc đóng cửa, nhưng với sự quyết tâm cao và nỗ lực vượt qua khó khăn của của toàn bộ hệ thống cùng sự thích ứng nhanh chóng trước sự thay đổi của điều kiện thị trường, Cen Land vẫn hoàn thành vượt mức mọi chỉ tiêu kế hoạch đặt ra, ghi nhận tốc độ tăng trưởng bứt phá, đồng thời củng cố được năng lực của hệ thống, nâng tầm quy mô và vị thế của doanh nghiệp

Trong tháng 4/2021, Cen Land chính thức bầu bổ sung thêm 1 thành viên HĐQT là một chuyên gia trong lĩnh vực pháp lý, tài chính và M&A và hiện đang là Phó chủ tịch HĐQT của Công ty Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ. Trong ĐHCĐ bất thường tháng 1/2022, Cen Land tiếp tục bầu bổ sung thêm 1 thành viên HĐQT hiện đang là Phó Tổng Giám đốc thường trực phụ trách kinh doanh của Công ty. Điều đó đã tiếp thêm sức mạnh và năng lực quản trị của Công ty giúp cho con thuyền Cen Land đi đúng định hướng đã đề ra. Đồng thời, Công ty chính thức giải thể Ban kiểm toán nội bộ để thành lập mới Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị bắt đầu từ tháng 5/2021 để tuân thủ đúng theo quy định mới của Luật doanh nghiệp 2020.

Việc mở rộng quy mô cũng như đẩy cao tốc độ tăng trưởng, đặc biệt trong lĩnh vực đầu tư cũng mang đến cho Cen Land những thách thức khác, đòi hỏi phải gia tăng nền tảng quản trị và năng lực quản lý. Ban Lãnh đạo của công ty nhận thức rõ điều này nên luôn chú ý đến việc kiện toàn bộ máy và cơ chế quản trị công ty, nâng cao năng lực của bộ phận quản lý đầu tư, tăng cường khả năng kiểm soát nội bộ. Đây cũng là những tiền đề quan trọng chuẩn bị cho sự phát triển với tốc độ và quy mô lớn của Cen Land trên chặng đường tiếp theo.

ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2021

Doanh thu thuần

5.597,58 tỷ đồng

+164,35% so với năm 2020

Lợi nhuận trước thuế

571,88 tỷ đồng

+52,9% so với năm 2020

Lợi nhuận sau thuế

450,46 tỷ đồng

+50,2% so với năm 2020

Năm 2021, nền kinh tế Việt Nam nói riêng, toàn cầu nói chung chịu ảnh hưởng nặng nề từ đại dịch Covid 19 do biến chủng mới gây ra. Nhiều nền kinh tế lớn đã phải thực hiện phong tỏa diện rộng với các quy định giãn cách nghiêm ngặt hơn gây ảnh hưởng lớn tới nền kinh tế toàn cầu. Giãn cách xã hội kéo dài trong quý 3/2021 tại Việt Nam cũng đã khiến nền kinh tế trong nước bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Tăng trưởng GDP của Việt Nam trong năm 2021 chỉ đạt 2,58%, thấp hơn rất nhiều so với dự báo của các tổ chức kinh tế lớn trên thế giới.

Đối với nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, năm 2021 tiếp tục là một năm khó khăn, đặc biệt việc thực hiện giãn cách xã hội nghiêm ngặt kéo dài trong quý 3 khiến việc mua bán bất động sản gặp nhiều trở ngại, nhiều doanh nghiệp môi giới bất động sản bị thua lỗ hoặc phải đóng cửa. Nhưng với sự nỗ lực và quyết tâm cao vượt qua khó khăn của toàn bộ hệ thống, sự thích ứng nhanh chóng trước sự thay đổi của điều kiện thị trường, Cen Land vẫn ghi nhận kết quả kinh doanh vượt trội khi doanh thu thuần cả năm đạt 5.597,58 tỷ đồng (tăng 164,3% so với năm 2020), đạt 112, % so với kế hoạch đặt ra. Lợi nhuận sau thuế ghi nhận 450,46 tỷ đồng (tăng 50,2% so với năm 2020), hoàn thành 110,4% kế hoạch đã được ĐHCĐ thông qua tại ĐHCĐ thường niên năm 2021.

Với kết quả kinh doanh vượt trội, quy mô và vị thế của Cen Land cũng được nâng lên một tầm cao mới, trở thành Công ty dịch vụ bất động sản chuyên nghiệp lớn nhất tại Việt Nam. Cen Land có số lượng dự án được phân phối trên hệ thống, doanh thu đạt được cao nhất trong số các Công ty dịch vụ bất động sản trên thị trường, ngày càng nhiều chủ đầu tư dự án đặt niềm tin và giao dự án cho Cen Land hiện thực hóa đứa con tinh thần của họ, đáp ứng đúng nhu cầu của khách hàng. Tổng tài sản và vốn chủ sở hữu cũng tăng gấp 1,6 lần.

Cùng với sự sôi động của thị trường chứng khoán, vốn điều lệ của Công ty cũng tăng gấp 2, 5 lần lên 2.016 tỷ nhờ việc hoàn thành hai đợt chia thưởng cổ phiếu 20%, cổ tức bằng cổ phiếu 10% cùng với việc chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 100:95 và cổ phiếu ESOP dành cho cán bộ công nhân viên.

Bên cạnh việc tích lũy thêm được nguồn tài chính dồi dào, Cen Land còn ký kết hợp tác chiến lược toàn diện với tập đoàn tài chính IPA giúp cho Cen Land có đủ nguồn lực để đồng hành cùng các chủ đầu tư dự án và tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị bất động sản, sẵn sàng đặt cọc, bao tiêu, phân phối độc quyền nhiều dự án lớn và lựa chọn được nhiều dự án chất lượng để đầu tư. Nhờ thế mà quy mô đầu tư thứ cấp của Công ty trong năm qua tăng gấp 3,9 lần so với năm 2020 và đầu tư thêm một số dự án lớn chuẩn bị cho sự tăng tốc trong năm tiếp theo.

Thêm vào đó việc bổ sung các chuyên gia trong lĩnh vực đầu tư và quản lý điều hành kinh doanh tham gia vào hội đồng quản trị, chuyển đổi mô hình Ban kiểm toán nội bộ thành Ủy ban kiểm toán bắt đầu từ tháng 4/2021, đẩy mạnh việc cổ phần hóa và củng cố năng lực quản trị các công ty địa phương, tăng cường nhân sự ban điều hành hỗ trợ trực tiếp cho thị trường miền nam đã giúp cho năng lực quản trị của Cen Land trong năm qua được nâng cao hơn.

CÁC NHÂN TỐ TẠO NÊN ĐỘT PHÁ CỦA CÔNG TY

ĐỊNH HƯỚNG NHẤT QUÁN, CHIẾN LƯỢC LINH HOẠT

Kiên định với mục tiêu phát triển hệ sinh thái dịch vụ bất động sản với tốc độ nhanh nhưng vẫn phải đảm bảo bền vững nhờ việc luôn lấy khách hàng làm trung tâm và coi khách hàng là tài sản, lợi thế của doanh nghiệp, môi giới bất động sản là hoạt động kinh doanh cốt lõi. Bên cạnh đó, tận dụng các điều kiện thuận lợi để đẩy mạnh các hoạt động đầu tư thứ cấp, mở rộng thêm các dịch vụ mới giúp nâng chất lượng và giá trị dịch vụ mà Công ty cung cấp, tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị bất động sản. Tập trung đầu tư thứ cấp vào các dự án có đủ điều kiện có thể bán hàng trong vòng 6 tháng tới giúp tạo dòng tiền nhanh và hiệu quả. Đặc biệt khả năng thích ứng linh hoạt trước những thay đổi của thị trường giúp Công ty không những trụ vững trước những sóng gió của thị trường mà còn tận dụng được cơ hội vượt lên phía trước.

TIỀN PHONG TRONG VIỆC CHUYỂN ĐỔI SỐ TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

Bằng việc đi đầu trong việc đầu tư mạnh cho nền tảng công nghệ bất động sản Cen Homes.vn cùng các phần mềm quản lý nội bộ đã cung cấp cho lực lượng môi giới các công cụ bán hàng hiệu quả hiện đại nhất, giúp khách hàng giao dịch và tiếp cận với thông tin dự án một cách chân thực, chính xác và nhanh chóng nhất, từ đó dễ dàng mở rộng mạng lưới bán hàng trên toàn quốc và quốc tế dễ dàng và nhanh chóng, giúp cho Công ty có thể thích ứng một cách nhanh nhất, vượt qua những khó khăn của điều kiện dịch bệnh.

UY TÍN CỦA CÔNG TY ĐƯỢC CÙNG CỐ VÀ LAN RỘNG

Với 20 năm kinh nghiệm trên thị trường, cùng các giải pháp bán hàng hiệu quả, năng lực tài chính dồi dào đã giúp Cen Land dành được niềm tin của ngày càng nhiều các chủ đầu tư tin tưởng giao dự án cho doanh nghiệp phân phối độc quyền hoặc chuyển giao toàn bộ dự án cho doanh nghiệp phát triển. Khách hàng cũng hoàn toàn an tâm khi mua bất động sản tại Cen Land nhờ việc thẩm định dự án kỹ càng trước khi đưa ra thị trường. Việc số lượng hơn 100 dự án phân phối thường xuyên trên hệ thống cùng việc mở rộng hợp tác với ngày càng nhiều chủ đầu tư, các tổ chức tài chính, các đối tác liên kết trong và ngoài nước, phục vụ hàng trăm ngàn khách hàng trong nước và quốc tế trong thời gian qua đã khẳng định được uy tín của Cen Land và là điểm đến tin cậy của các chủ đầu tư và khách hàng.

TIỀM LỰC TÀI CHÍNH ĐƯỢC NÂNG LÊN TẦM CAO MỚI

Từ chỗ không cần dùng đến nhiều nguồn vốn vay, Cen Land đã bắt đầu mạnh dạn sử dụng các công cụ đòn bẩy tài chính như vay ngân hàng, phát hành trái phiếu. Cùng với đó mở rộng hợp tác chiến lược toàn diện với các định chế tài chính, tăng nguồn vốn chủ sở hữu bằng việc phát hành thêm cổ phần giúp cho Cen Land có nguồn lực tài chính dồi dào sẵn sàng tài trợ vốn cho các chủ đầu tư từ giai đoạn sớm của dự án, đáp ứng cho yêu cầu phát triển với tốc độ cao trong thời gian tới.



MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC NĂNG ĐỘNG, CƠ CHẾ ĐÃ NGỘ HẤP DẪN

Công ty xây dựng một môi trường làm việc giúp cho mọi cá nhân đều được tạo điều kiện phát huy tốt nhất năng lực của bản thân, các văn phòng công ty được thiết kế hiện đại, trẻ trung với nhiều cây xanh, tạo cảm giác thoải mái, gần gũi với thiên nhiên cùng các không gian giải trí sáng tạo. Chính sách đãi ngộ đã có sự thay đổi để phục vụ yêu cầu tăng trưởng cao của Công ty với cơ chế lương thưởng, hoa hồng môi giới linh hoạt phù hợp với từng dự án, điều kiện thị trường và cao nhất trên thị trường môi giới bất động sản thể hiện qua giá vốn của dịch vụ môi giới bất động sản của Công ty luôn cao hơn so với các doanh nghiệp cùng ngành khác. Chủ trương của Công ty không tìm kiếm lợi nhuận từ việc giảm chi phí trả cho lực lượng bán hàng, thay vào đó gia tăng lợi nhuận từ việc nâng cao chất lượng tư vấn vượt trội, mang lại giải pháp hiệu quả cho chủ đầu tư, từ đó chủ đầu tư sẵn sàng ký kết phân phối độc quyền với mức hoa hồng cao hơn hoặc chuyển nhượng cho Công ty tiếp tục phát triển và bán hàng. ... Các hoạt động văn hóa, truyền thông nội bộ, đào tạo mang tính đột phá đã được triển khai, tạo nên nguồn động lực mới cho người lao động.



QUAN TÂM HƠN ĐẾN VẤN ĐỀ VỀ MÔI TRƯỜNG BÊN CẠNH VIỆC NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG - XÃ HỘI.

Mặc dù hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2021 còn gặp nhiều khó khăn, tuy nhiên không vì thế mà công ty từ bỏ các hoạt động và tổ chức thiện nguyện mà công ty đã triển khai trong những năm trước mà còn đẩy mạnh hơn nữa trong điều kiện dịch bệnh khắc nghiệt như xây dựng các điểm trường cho trẻ em tại các vùng sâu vùng xa, ủng hộ quỹ vaccine và hỗ trợ bà con về quê tránh dịch, cây ATM gạo, hỗ trợ lương thực cho vùng dịch...Điều đó thể hiện tinh thần nhân văn, phụng sự xã hội luôn nằm trong định hướng hoạt động và phát triển của doanh nghiệp.



Và hơn hết, một trong những yếu tố tạo nên đột phá của Công ty đó là bản lĩnh, khát vọng mạnh mẽ chinh phục những đỉnh cao mới của Ban lãnh đạo Công ty. Điều đó thể hiện qua quyết tâm xây dựng và thực hiện thành công các kế hoạch tăng trưởng vượt trội chưa từng có ngay trong điều kiện khó khăn nhất của thị trường. Tất cả các yếu tố trên tạo nên một thể và lực mới giúp Cen Land tiếp tục tăng tốc vươn lên tầm cao mới với tốc độ nhanh nhưng vẫn đảm bảo nền tảng phát triển bền vững.

ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban TGD đã hoàn thành nhiệm vụ trong năm 2021, thực hiện tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của công ty theo đúng định hướng của ĐHCĐ và chỉ đạo của HĐQT và nỗ lực để hoàn thành kế hoạch đã đề ra. Trong quá trình điều hành, Ban TGD đã tuân thủ đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ, các Quy chế quản trị nội bộ Công ty cũng như các Nghị quyết, chỉ đạo của HĐQT

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

- Dẫn dắt, quản lý đội ngũ thực thi và theo dõi, đánh giá các hoạt động kinh doanh của công ty sát sao, linh hoạt thích ứng với biến động của thị trường.
- Có đề xuất, kiến nghị kịp thời cho HĐQT giúp hoạt động kinh doanh đi đúng hướng, đúng pháp luật và đạt hiệu quả như chỉ tiêu đã hoạch định.
- Nhận thức rõ tầm quan trọng của nguồn nhân lực để có sự đầu tư phát triển con người không chỉ cho nhu cầu hiện tại mà còn chuẩn bị cho tương lai.
- Chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp, tạo nên sự kết nối và bản sắc riêng của công ty.
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với cộng đồng.

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

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

ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC NĂM 2022

Sang năm 2022, dịch Covid-19 được kỳ vọng sẽ được kiểm soát nhờ độ phủ vaccine ở mức cao cùng với chiến lược chống dịch linh hoạt. Động lực tăng trưởng trong năm 2022 sẽ đến từ việc Chính phủ đẩy nhanh tốc độ giải ngân vốn đầu tư công, tiêu dùng nội địa và hoạt động sản xuất chế biến chế tạo hồi phục cùng với sự quay trở lại của dòng vốn FDI. Bên cạnh đó gói hỗ trợ hồi phục và phát triển kinh tế xã hội thực hiện trong 2022-2023 quy mô 350.000 tỷ đồng được Quốc hội thông qua sẽ là bước đệm phục hồi trong giai đoạn tới. GDP năm 2022 của Việt Nam được kỳ vọng sẽ tăng trưởng từ 6%-6,5%.

Năm 2022 cũng được kỳ vọng sẽ là một năm bùng nổ của thị trường BĐS trên cả nước. Đứng trước cơ hội lớn, trên cơ sở nền tảng vững chắc của hệ sinh thái dịch BĐS, HĐQT tiếp tục đề ra những chiến lược và mục tiêu bứt phá mới cho năm 2022 với Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ sẽ lần đầu tiên cán mốc trên **10.000 tỷ đồng**, tăng hơn 78,6% so với 2021.

Mặc dù Công ty đã xây dựng được một nền tảng vững chắc, thị trường có nhiều cơ hội thuận lợi để có thể thực hiện được mục tiêu trên, nhưng sẽ còn rất nhiều yếu tố nội lực cần kiện toàn, môi trường kinh doanh vẫn còn bấp bênh do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh kéo dài và chiến tranh tại Ukraina, HĐQT đã đưa ra một số định hướng cho năm 2022 như sau:

NÂNG CAO NĂNG LỰC CỦA ĐỘI NGŨ QUẢN LÝ DỰ ÁN VÀ BÁN HÀNG

Lực lượng này chính là linh hồn của doanh nghiệp giúp hiện thực hóa các dự án cho các chủ đầu tư. Đứng trước vị thế mới cao hơn và quy mô lớn hơn của doanh nghiệp, những vấn đề đặt ra và thách thức lớn hơn từ các chủ đầu tư đòi hỏi chất lượng của đội ngũ quản lý dự án cần được nâng lên tầm cao mới đủ khả năng phân tích đánh giá, lựa chọn dự án phù hợp có chất lượng, xây dựng phương án thích hợp giải quyết được các vấn đề đặt ra cho các chủ đầu tư.



ĐẨY MẠNH TÌM KIẾM CÁC CƠ HỘI ĐẦU TƯ MUA LẠI, M&A CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN CÓ TIỀM NĂNG

Với nguồn thông tin thị trường và dự án chào bán được cập nhật thường xuyên từ mạng lưới bán hàng trên toàn quốc, ban thứ cấp của Công ty sẽ lựa chọn những dự án phù hợp với xu hướng thay đổi của thị trường và bám sát các tiêu chí đầu tư đã đặt ra về vị trí, loại hình sản phẩm, tính pháp lý và khả năng triển khai bán hàng nhanh.

NÂNG CAO HƠN NỮA NĂNG LỰC TÀI CHÍNH ĐÁP ỨNG NHƯ CẦU PHÁT TRIỂN MẠNH CỦA DOANH NGHIỆP

Để đảm bảo cho tốc độ phát triển nhanh và mạnh hơn nữa, Cen Land cần có nguồn lực tài chính vững vàng, sẵn sàng đáp ứng. Các chính sách tài chính hiệu quả trong năm vừa qua cần được phát huy ở cấp độ cao hơn. Công ty cần đẩy nhanh tốc độ bán hàng nhanh hơn nữa vừa để tận dụng điều kiện thuận lợi của thị trường, vừa nâng cao hiệu quả đầu tư và tích lũy nguồn tài chính dồi dào cho nhu cầu đầu tư, M&A với quy mô lớn hơn. Đồng thời Công ty tiếp tục đa dạng các kênh huy động vốn và cơ hội hợp tác với các đối tác và nhà đầu tư uy tín có tiềm lực tài chính, nghiên cứu phương án tăng vốn điều lệ lên 10.000 tỷ đồng.



KIỆN TOÀN HỆ THỐNG QUẢN LÝ VÀ BỘ MÁY NHÂN SỰ

Với tốc độ và quy mô phát triển của Công ty ngày càng lớn hơn đòi hỏi nhu cầu nhân sự ngày càng lớn hơn trong thời gian tới cả về số lượng và chất lượng. Những thách thức mới đặt ra khi kết hợp giữa các nhân sự mới và cũ, đặc biệt tại các vị trí quản lý cần những giải pháp mới phù hợp bên cạnh các chính sách tuyển dụng, đào tạo, đãi ngộ hiện có. Tăng cường các hoạt động thanh tra, kiểm soát đảm bảo cho hệ thống hoạt động vững chắc với tốc độ cao.

QUAN TÂM HƠN ĐẾN VẤN ĐỀ VỀ MÔI TRƯỜNG BÊN CẠNH VIỆC NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG - XÃ HỘI.

Mặc dù trong thời gian qua Cen Land là đơn vị dịch vụ ít có hoạt động ảnh hưởng đến môi trường, tuy nhiên trong thời gian tới với mục tiêu đa dạng hóa dịch vụ và phát triển hệ sinh thái bền vững, sẽ có nhiều hoạt động có tác động đến môi trường nhiều hơn, Công ty cần quan tâm hơn đến vấn đề này bằng việc ban hành các chính sách và kiện toàn hệ thống quản lý về môi trường. Các hoạt động Cộng đồng và Xã hội cũng cần được thực hiện với quy mô lớn hơn, thực chất hơn, phù hợp với điều kiện của doanh nghiệp, tạo ra giá trị mới có sức lan tỏa cho cộng đồng.

TIẾP TỤC CÙNG CỐ VÀ PHÁT TRIỂN HƠN NỮA HỆ THỐNG MẠNG LƯỚI BÁN HÀNG TRÊN TOÀN QUỐC

Bằng việc kiện toàn đội quân chủ lực STDA, CHS mạng lưới các công ty địa phương, mở rộng hệ thống các sàn liên kết trên toàn quốc và quốc tế, cùng cộng đồng môi giới bất động sản cá nhân Cyber Agent, xây dựng các đội quân chuyên biệt cho các dòng sản phẩm đặc thù.



ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Tính đến 31/12/2021, HĐQT công ty có 2 thành viên HĐQT độc lập. Toàn bộ thành viên HĐQT độc lập đã tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ và các nhiệm vụ khác được ĐHCĐ ủy quyền.

VỀ TỔ CHỨC CÁC CUỘC HỌP HĐQT

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

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

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

ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

- HĐQT đã hoàn thành các công việc được giao với tinh thần trách nhiệm và tính chuyên nghiệp cao, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và điều lệ công ty.
- HĐQT đã đề xuất kịp thời nhiều phương án, giải pháp hiệu quả, kịp thời giúp Ban TGD vượt qua thách thức, khó khăn.
- HĐQT đã cùng với Ban TGD triển khai các hoạt động đào tạo nhân viên của công ty và triển khai các hoạt động nhằm bồi đắp văn hóa doanh nghiệp.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2021 tiếp tục là một năm đầy khó khăn và thách thức đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành BĐS nói riêng khi đại dịch Covid tiếp tục diễn biến phức tạp do biến chủng mới lây lan nhanh hơn.

Nhưng nhờ bản lĩnh, tinh thần lạc quan của các cấp lãnh đạo trong tập đoàn cùng nội lực mạnh mẽ, kinh nghiệm gần 20 năm sẵn có trong ngành BĐS, Ban lãnh đạo đã bám sát định hướng chiến lược của HĐQT, đưa ra các giải pháp linh hoạt, quyết liệt ngay từ khi dịch bùng phát trong đó có tính đến những tình huống xấu nhất có thể xảy ra. Cen Land đã vượt qua nghịch cảnh một cách xuất sắc đem lại một kết quả kinh doanh ấn tượng và hoàn thành xuất sắc các mục tiêu được đề ra.

NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT TRONG NĂM 2021

TỔNG GIÁ TRỊ BẤT ĐỘNG SẢN GIAO DỊCH **48.437** TỶ ĐỒNG

Tỷ lệ tăng trưởng
doanh thu thuần

+164,3%

So với năm 2020

Tỷ lệ tăng trưởng
LNST

+50,2%

So với năm 2020

Lãi cơ bản trên cổ
phiếu

3.670 đồng/cổ phiếu

+31,9% so với 2020

Tổng tài sản

6.270,87 tỷ đồng

+64,5% so với năm
2020

Vốn chủ sở hữu

3.438,3 tỷ đồng

+68,2% so với 2020

Cổ tức và
cổ phiếu thưởng

30%

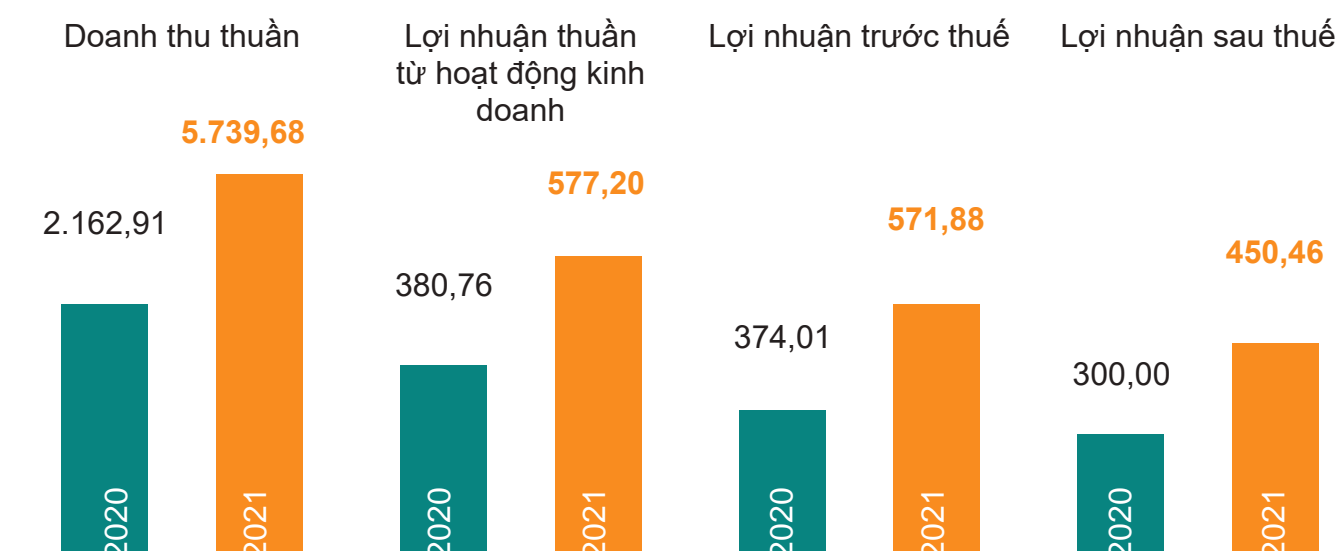
tổng chi trả 2 đợt trong
năm 2021

KẾT QUẢ KINH DOANH

Cen Land là doanh nghiệp có nền tảng khá vững chắc, và thường lớn lên trong khủng hoảng. Khủng hoảng Covid lần này không những không làm thay đổi hướng đi của doanh nghiệp mà còn là cơ hội để Cen Land bứt phá lên phía trước. Tốc độ tăng trưởng vượt bậc đã đưa Cen Land đạt được kết quả kỷ lục cao nhất từ trước đến giờ về doanh thu, lợi nhuận, tổng tài sản, vốn chủ sở hữu..., quy mô của doanh nghiệp được nâng lên tầm cao mới và dẫn đầu trong các công ty dịch vụ bất động sản trên thị trường về doanh thu.

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2020	2021	% tăng trưởng
1	Doanh thu thuần	tỷ đồng	2.162,91	5.739,68	165,16%
2	Lợi nhuận gộp	tỷ đồng	599,07	1.111,19	85,5%
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	tỷ đồng	380,76	577,20	51,67%
4	LNTT	tỷ đồng	374,01	571,88	52,94%
5	LNST	tỷ đồng	300,00	450,46	50,20%
6	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	đồng	2.782	3.670	31,92%

Với kết quả này, Công ty đã hoàn thành vượt các chỉ tiêu đã đề ra tại ĐHCĐ thường niên năm 2021. Điều đó phản ánh nỗ lực phi thường của toàn thể đội ngũ CBNV trong hoàn cảnh rất nhiều biến động bất thường do nhiều yếu tố vĩ mô tác động.



HOẠT ĐỘNG MÔI GIỚI

Ngay từ đầu năm, Công ty đã xác định tình hình dịch bệnh vẫn còn nhiều diễn biến phức tạp, khó lường, từ đó tiếp tục đẩy mạnh thực hiện các giải pháp bán hàng linh hoạt đã được triển khai trong năm trước và bám sát diễn biến thực tế để giảm thiểu tối đa ảnh hưởng của đại dịch đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Nền tảng Cenhomes.vn tiếp tục phát huy vai trò của mình trong việc thúc đẩy hoạt động bán hàng. Các hoạt động mở bán online cũng tiếp tục được đẩy mạnh hơn trong giai đoạn giãn cách xã hội.

Trong bối cảnh đại dịch năm nay tiếp tục diễn biến phức tạp, nhiều công ty bất động sản phải đóng cửa hoặc cho nhân viên nghỉ việc, thì Cen Land vẫn tiếp tục đưa ra các chính sách đãi ngộ phù hợp để thu hút các nhân sự tài giỏi, biến bất lợi của thị trường thành cơ hội. Số lượng nhân sự của Cen Land không những không giảm mà còn tăng thêm hơn 5% so với năm 2020, đặc biệt là thu hút được nhiều nhân sự quản lý cấp cao có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản.

Trong năm nay, Cen Land cũng cho ra mắt hệ thống Cyber Agent - Cộng đồng đại lý bất động sản cá nhân quy mô lớn. Các cá nhân hiện đang làm trong lĩnh vực bất động sản hoặc bất kỳ lĩnh vực nào khác, đã từng hoặc chưa từng có kinh nghiệm làm môi giới bất động sản đều có thể trở thành Cyber Agent.

Xây dựng cộng đồng Cyber Agent được kỳ vọng sẽ xóa bỏ khoảng cách giữa cung và cầu với nền tảng Cenhomes.vn đóng vai trò kết nối giúp việc tiếp cận hàng trăm nghìn sản phẩm bất động sản với chất lượng tốt, giá hợp lý và pháp lý đầy đủ.

Ngoài ra Cen Academy cũng đẩy mạnh hợp tác với các trường Cao đẳng/Đại học trên toàn quốc giúp tìm kiếm, bổ sung nguồn nhân lực chất lượng cao cho công ty. Chương trình giảng dạy của Cen Academy không chỉ đến từ các giảng viên, chuyên gia hàng đầu trong lĩnh vực quản trị và bất động sản tại Việt Nam mà còn đến từ các trường đại học hàng đầu tại Mỹ. Các tình huống được đưa ra trong chương trình là những tình huống tiêu biểu trong thực tế quản trị doanh nghiệp và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.



Cen Land tập trung vào các chủ đầu tư có uy tín, có tiềm lực, dùng nguồn lực mạnh về tài chính để độc quyền phân phối hay đầu tư vào dự án có sản phẩm thanh khoản cao, không đầu tư dàn trải. Trong khi nhiều công ty môi giới bất động sản bị đóng cửa hoặc tạm dừng hoạt động do giãn cách xã hội và không có hàng bán thì giao dịch tại Cen Land vẫn diễn ra rất sôi động. Cũng nhờ sự chuẩn bị một nguồn hàng khổng lồ từ trước khi dịch bệnh xảy ra mà công ty có rất nhiều lựa chọn để nhanh chóng đưa ra các sản phẩm phù hợp với thị trường.

Kết thúc năm 2021, Cen Land phân phối tổng cộng 118 dự án, trong đó có 36 dự án phân phối độc quyền hoặc F1. Tổng sản phẩm trong kho hàng lên đến 64.283 sản phẩm tương đương 618.768 tỷ giá trị bất động sản; giao dịch thành công 8.640 sản phẩm giá trị hơn 48.437 tỷ; doanh thu môi giới đạt 1.461,84 tỷ, tăng 42,10% so với 2020, chiếm 25,47% tổng doanh thu.

Ngoài ra, dựa trên tình hình thực tế và diễn biến của dịch bệnh, Công ty còn đưa ra rất nhiều giải pháp tình thế và cấp bách trong năm 2021 để khắc phục khó khăn và vượt qua sự bất định của thị trường.

Số lượng dự án phân phối	118 dự án
Số lượng sản phẩm chào bán	64.283 sản phẩm
Số lượng giao dịch	8.640 sản phẩm
Tổng giá trị bất động sản giao dịch	48.437 tỷ đồng



HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ THỨ CẤP

Năm 2021 là năm ghi nhận hoạt động đầu tư thứ cấp sôi động nhất và lớn nhất từ trước đến nay với tổng mức đầu tư của các dự án lên đến hơn 5.000 tỷ đồng với hơn 677 sản phẩm bao gồm các căn hộ tại dự án Louis City Hoàng Mai; dự án Bình Minh Garden; dự án Trinity Tower, dự án Hinode Royal Park, Dự án Casamia Hội An, Dự án C-Sky view và đã tiêu thụ gần hết. Ngoài ra Công ty cũng hợp tác với Cen Invest đầu tư 442,7 tỷ đồng vào dự án khu nhà ở tại Yên Phong Bắc Ninh và chuẩn bị các thủ tục đầu tư vào dự án khu du lịch và giải trí quốc tế Tuần Châu, Quảng Ninh, Dự án Khu dân cư Khe Cát, Quảng Ninh, Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành Hà Tĩnh.

Doanh thu của hoạt động đầu tư thứ cấp năm 2021 đạt gần 4.233,83 tỷ tăng 290,08% so với 2020 và chiếm 73,76% trong tổng doanh thu. Doanh thu chuyển nhượng bất động sản có xu hướng tăng nhanh hơn doanh thu môi giới dựa trên nền cơ sở thấp do hoạt động này mới được xúc tiến mạnh trong mấy năm gần đây. Nó chiếm tỷ trọng ngày càng cao trong tổng doanh thu của Công ty do bản chất doanh thu từ hoạt động đầu tư thứ cấp được ghi nhận bằng toàn bộ giá trị bất động sản giao dịch trong khi doanh thu môi giới chỉ được ghi nhận bằng khoản phí môi giới tương đương 3-10% giá trị của bất động sản giao dịch.

DOANH THU ĐẦU TƯ THỨ CẤP TRONG NĂM

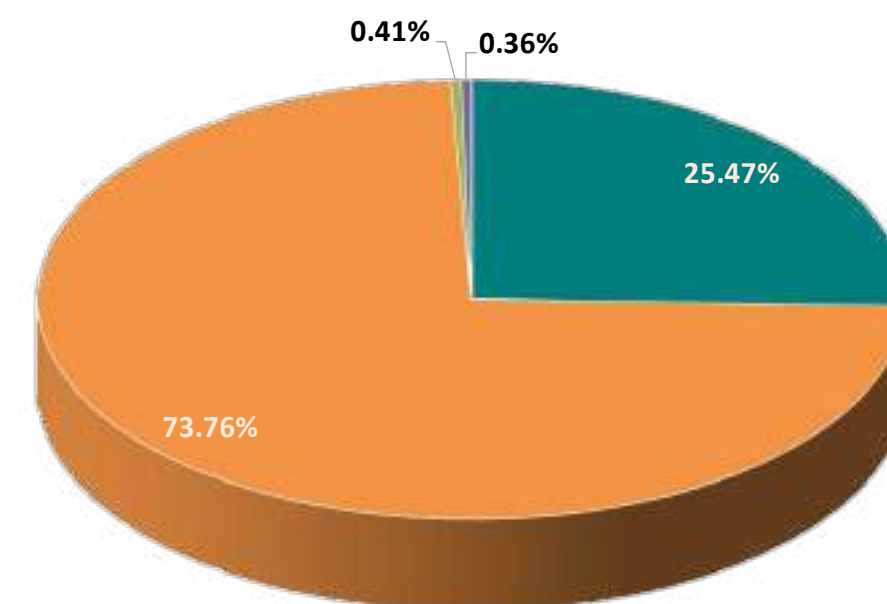
STT	Dự án	Năm 2021	
		Số căn đã bán	Doanh thu
1	Hinode Royal Park	127	665.379.783.651
2	Vườn Sen	8	19.601.731.324
3	Bình Minh Garden	15	207.993.783.089
4	Làng Việt kiều quốc tế		39.518.202.368
5	Louis City Hoàng Mai	198	3.109.516.864.202
6	C-Sky View	5	6.134.015.352
7	Casamia	11	23.249.993.599
8	Trinity Tower	58	159.564.288.981
Tổng cộng		422	4.234.326.254.925



CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC

Năm nay cũng là năm mở rộng của dịch vụ cho thuê văn phòng khi Cen X Space tiến hành đầu tư và nhượng quyền kinh doanh thêm 2 cơ sở mới đưa tổng diện tích sàn quản lý cho thuê lên hơn 10.000 m2 giúp cho doanh thu từ hoạt động này tăng gấp 3 lần đạt gần 15 tỷ. Ngoài ra Công ty cũng đẩy mạnh các hoạt động tư vấn quản lý vận hành bất động sản và các hoạt động khác nhằm hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh cốt lõi.

CƠ CẤU DOANH THU CÁC MẢNG TRONG NĂM 2021



- Dịch vụ môi giới BĐS
- Dịch vụ đầu tư BĐS
- Dịch vụ cho thuê văn phòng và doanh thu hoạt động khác
- Cung cấp dịch vụ

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Công ty tích lũy được nguồn tài chính dồi dào sẵn sàng phục vụ cho đầu tư phát triển.

Đa dạng các nguồn vốn huy động bao gồm nguồn vốn vay nợ ngân hàng, phát hành trái phiếu, phát hành cổ phần, hợp tác đầu tư...

Linh hoạt sử dụng các công cụ tài chính và tăng cường sử dụng đòn bẩy tài chính để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

Tăng cường hoạt động đầu tư thứ cấp bằng các nguồn tiền tích lũy.

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Chỉ tiêu	2020		2021		Đơn vị: đồng % tăng trưởng
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	
Tài sản ngắn hạn	2.076.884.631.261	54,5%	4.083.706.309.433	65,1%	96,6%
Tiền và các khoản tương đương tiền	191.286.523.740	5,0%	122.548.870.942	2,0%	-35,9%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	219.999.989.852	5,8%	1.462.567.883.188	23,3%	564,8%
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.614.999.498.995	42,4%	1.977.094.074.896	31,5%	22,4%
Hàng tồn kho	31.839.994.113	0,8%	501.891.740.357	8,0%	1.476,3%
Tài sản ngắn hạn khác	18.758.624.561	0,5%	19.603.740.050	0,3%	4,5%
Tài sản dài hạn	1.734.179.899.921	45,5%	2.187.167.948.518	34,9%	26,1%
Các khoản phải thu dài hạn	1.477.129.372.477	38,8%	1.765.115.858.333	28,1%	19,5%
Tài sản cố định	225.682.429.286	5,9%	234.841.299.318	3,7%	4,1%
Bất động sản đầu tư	-	0,0%	134.376.773.597	2,1%	-
Tài sản dở dang dài hạn	6.912.603.951	0,2%	6.724.529.594	0,1%	-2,7%
Tài sản dài hạn khác	24.455.494.207	0,6%	46.109.487.676	0,7%	88,5%
Tổng tài sản	3.811.064.531.182	100%	6.270.874.257.951	100%	64,5%

Năm 2021 cùng với việc tăng cường hoạt động đầu tư, tổng tài sản ghi nhận cũng có sự tăng mạnh hơn 64,5% so với cùng kỳ năm trước.

TÀI SẢN NGẮN HẠN:

Tính đến cuối năm 2021, tài sản ngắn hạn của CRE tăng lên 4.083,71 tỷ đồng, tăng gần gấp đôi so với thời điểm cuối năm 2020. Trong đó, hàng tồn kho ghi nhận mức tăng mạnh nhất gấp hơn 15 lần so với cùng kỳ năm trước do hoạt động đầu tư thứ cấp bất động sản tăng mạnh trong năm vừa qua. Việc gia tăng các khoản đầu tư vào Dự án Louis City dưới hình thức hợp tác đầu tư cũng làm tăng các khoản phải thu ngắn hạn hơn 362 tỷ đồng. Thêm vào đó, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn của CRE cuối năm cũng tăng mạnh với mức tăng gần 565% so với đầu năm chủ yếu là khoản tiền Công ty mới thu được từ đợt chào bán cổ phần đang chờ giải ngân đầu tư theo tiến độ được công ty gửi tiết kiệm hoặc mua trái phiếu nhằm tăng hiệu quả sử dụng vốn.

TÀI SẢN DÀI HẠN:

Tại thời điểm cuối năm 2021, tài sản dài hạn của Công ty đạt 2.187,17 tỷ đồng, tăng 26,12% so với cùng kỳ năm 2020. Nguyên nhân chủ yếu là do tăng giá trị của bất động sản đầu tư sản văn phòng cho thuê tại tòa nhà Dolphin Plaza và khoản tiền nhận rồi từ nguồn phát hành trái phiếu chờ giải ngân đầu tư được cho vay lại.

TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN

NỢ PHẢI TRẢ

Chỉ tiêu	2020		2021		Đơn vị: đồng % tăng/giảm
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	
Nợ ngắn hạn	1,314,879,277,581	74,4%	1,879,797,646,334	66,4%	42,96%
Trong đó	370,880,740,439	21,0%	765,747,374,775	27,0%	106,5%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn					
Nợ dài hạn	451,887,396,547	25,6%	952,744,204,152	33,6%	110,84%
Trong đó:	450,000,000,000	25,6%	950,000,000,000	33,5%	111,1%
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn					
Tổng nợ phải trả	1,766,766,674,128	100%	2,832,541,850,486	100%	60,3%

Đơn vị: đồng

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm nay	800,000,000,000	150,000,000,000	45,243,750,000	(1,080,000)	69,420,028,780	950,113,944,684	29,521,213,590	2,044,297,857,054
Tăng vốn trong năm nay(1)	959,998,000,000	-	-	-	-	-	1,320,000,000	961,318,000,000
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (1)	159,999,080,000	-	-	-	-	(159,999,080,000)	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	457.982.515.200	(7.526.190.894)	450,251,438,682
Phân phối lợi nhuận tại công ty mẹ (2)	95,998,490,000	-	-	-	24,596,642,177	(137,812,781,702)	-	(17,217,649,525)
<i>Trích quỹ Đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	24,596,642,177	(24,596,642,177)	-	-
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(12,298,321,089)	-	(12,298,321,089)
<i>Trích quỹ khen thưởng ban điều hành</i>	-	-	-	-	-	(4,919,328,436)	-	(4,919,328,436)
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>	95,998,490,000	-	-	-	-	(95,998,490,000)	-	-
Phân phối lợi nhuận tại công ty con	-	-	-	-	5,076,837,987	(8,630,624,577)	(1,214,524,086)	(4,768,310,676)
<i>Trích quỹ Đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	5,076,837,987	(5,076,837,987)	(714,425,933)	(714,425,933)
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(3,553,786,590)	(500,098,153)	(4,053,884,743)
Chi phí phát hành vốn	-	(200,550,000)	-	-	-	-	-	(200,550,000)
Truy thu thuế theo kết luận thanh tra thuế	-	-	-	-	-	(528,542,454)	-	(528,542,454)
Điều chỉnh khác	-	-	8,881,250,000	-	880,917,969	(9,781,880,271)	4,994,991,062	4,975,278,760
Số dư cuối năm	2,015,995,570,000	149,799,450,000	54,125,000,000	(1,080,000)	99,974,426,913	1,091,343,550,880	27,095,489,672	3,438,332,407,465

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

	ĐVT	2018	2019	2020	2021
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	2,01	2,28	1,58	2,17
Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,46	2,09	1,56	1,91
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	36,04%	29,22%	46,36%	45,17%
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	56,34%	41,28%	86,42%	82,38%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho	vòng		5,19	17,50	16,81
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng		0,92	0,65	1,11
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	18,97%	16,98%	14,17%	8,05%
Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	%	30,96%	23,19%	15,22%	16,43%
Hệ số LNST/Tổng tài sản	%	18,92%	15,68%	9,24%	8,94%
Hệ số Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	23,89%	21,33%	17,98%	10,31%

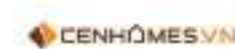
Do việc tăng cường các hoạt động đầu tư thứ cấp trong những năm qua, doanh thu từ hoạt động kinh doanh này có xu hướng tăng nhanh và chiếm tỷ trọng ngày càng cao trong tổng doanh thu do được ghi nhận toàn bộ giá trị của bất động sản giao dịch. Trong khi đó biên lợi nhuận gộp của hoạt động đầu tư thấp hơn biên lợi nhuận gộp từ hoạt động môi giới nên các chỉ tiêu khả năng sinh lời trên doanh thu (ROA) có xu hướng giảm, phản ánh đúng chiến lược và bản chất của hoạt động kinh doanh thời gian qua. Năm 2021 cũng cho thấy tín hiệu tích cực khi tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu có xu hướng tăng trở lại, phản ánh hiệu quả sử dụng vốn của nhà đầu tư đã được cải thiện tốt hơn mặc dù năm vừa qua Công ty đã chào bán và chia thêm cổ phần tăng vốn lên gấp 2,5 lần.

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động cũng có sự cải thiện đáng kể từ khi công ty tăng mạnh hoạt động đầu tư thứ cấp năm 2020 với vòng quay hàng tồn kho cao hơn trước rất nhiều.. Tỷ lệ doanh thu thuần/tổng tài sản năm 2021 cũng được nâng lên 1,11 sau nhiều năm dưới 1 trong bối cảnh doanh thu năm vừa rồi có sự tăng trưởng rất mạnh.

Các chỉ tiêu cơ cấu vốn và khả năng thanh toán cũng phản ánh rất rõ chiến lược tăng cường hoạt động đầu tư thứ cấp của Công ty và khả năng huy động vốn của doanh nghiệp khi Công ty tăng cường sử dụng các công cụ đòn bẩy tài chính và tích lũy được nguồn tài chính dồi dào sẵn sàng cho mục tiêu phát triển. Hệ số nợ tăng nhanh nhưng vẫn ở mức an toàn khi hệ số nợ/tổng tài sản và hệ số nợ/vốn chủ sở hữu năm 2021 đạt lần lượt là 45,17% và 82,38%. Hệ số thanh toán cũng được cải thiện khi Công ty mới huy động thêm được nguồn vốn từ đợt chào bán thêm cổ phần tăng vốn điều lệ lên hơn 2 lần trong năm 2021 và các nguồn trái phiếu, hợp tác đầu tư khác.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CÁC CÔNG TY CON

Công ty TNHH Ngôi nhà Thế Kỷ (Cenhomes)



Cenhomes.vn là nền tảng công nghệ bất động sản sở hữu cơ sở dữ liệu và hệ thống định giá bất động sản online lớn nhất tại Việt Nam. Với việc cung cấp tài liệu dự án, các công cụ marketing hiện đại và hỗ trợ truyền thông, Cenhomes.vn đã hỗ trợ rất hiệu quả cho lực lượng tư vấn và tăng trải nghiệm cho khách hàng ngay trong thời kỳ dịch bệnh. Cen Land đã chính thức mua lại toàn bộ cổ phần và sở hữu 100% Cen Homes vào 31/12/2021.

Trong năm 2021, Cenhomes ghi nhận doanh thu và LNST lần lượt đạt 428,34 tỷ đồng và 32,96 tỷ đồng, tăng 11,72% và 48,52% so với năm 2020.

CTCP Truyền thông và giải trí Ngôi Sao Mới



Được thành lập từ năm 2010, Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới (RSM) hiện là doanh nghiệp cung cấp dịch vụ tư vấn giải pháp và quản lý Marketing bất động sản hàng đầu trên thị trường. Với hơn 500 dự án đã hoàn thành, hàng ngàn chiến dịch trên khắp cả nước, được hàng trăm chủ đầu tư bất động sản tin tưởng sử dụng dịch vụ trong suốt hơn 10 năm hình thành và phát triển. Ngày 10/11/2021, CTCP Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới đã ký kết thỏa thuận Liên minh với Công ty TNHH Dentsu Việt Nam là một Creative agency thuộc Dentsu Network với hệ thống toàn cầu trải dài 150 quốc gia, có lịch sử lâu đời gần 120 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực truyền thông - quảng cáo, với hơn 11.000 khách hàng trên thế giới nhằm tạo ra một liên minh thương hiệu số 1 thực sự mạnh mẽ cả về tiềm lực và chuyên môn, làm chủ được những công cụ truyền thông quảng cáo bằng những chiến lược độc quyền, giúp quản lý chiến dịch marketing hiệu quả, minh bạch đem lại lợi ích cho khách hàng.

Hiện Cen land đang sở hữu 80% cổ phần của RSM. Mặc dù doanh thu ghi nhận không lớn nhưng RSM đã góp phần hết sức quan trọng vào hoạt động bán hàng với kết quả kinh doanh vượt trội của Cen Land trong năm vừa qua. Năm 2021 công ty ghi nhận doanh thu đạt 86,98 tỷ đồng, LNST đạt 4,47 tỷ đồng.

CTCP Bất động sản Cen Sài Gòn



Được thành lập từ tháng 12/2010, CEN Sài Gòn đang từng bước khẳng định vị thế, uy tín của mình tại thị trường bất động sản TP.HCM. Hiện Cen Land đang sở hữu 80% cổ phần của Cen Sài Gòn. Với mục tiêu trở thành đơn vị phân phối bất động sản hàng đầu khu vực Miền Nam, CEN Sài Gòn đang ngày càng hoàn thiện bộ máy nhân sự, nâng cao chất lượng chuyên môn, liên kết với nhiều ngân hàng, CĐT lớn... để cung cấp những dịch vụ bất động sản tốt nhất. Nhằm hỗ trợ tốt hơn cho thị trường miền nam, Cen Land đã cử 1 Thành viên hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực giữ vai trò Chủ tịch Hội đồng quản trị của Cen Sài Gòn trong năm qua. CEN Sài Gòn hiện là đối tác chiến lược của nhiều chủ đầu tư trong và ngoài nước: Khang Điền, Hà Đô, Phú Long, Gamuda Land Việt Nam, Phát Đạt, M.I.K, Phúc Khang, Nam Long. Trong năm 2021, doanh thu của Cen Sài Gòn ghi nhận đạt 205,66 tỷ đồng, tăng 84,85% so với năm 2020.

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

Công ty TNHH Cen Cuckoo Công ty TNHH Cen Cuckoo mới được thành lập tháng 07/2020 do Cen Land sở hữu 100%, hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực quản lý vận hành bất động sản, dịch vụ nhà ở, dịch vụ văn phòng và là đơn vị quản lý chuỗi văn phòng chia sẻ Cen X Space. Năm 2021 Cen X Space đã mua lại quyền kinh doanh và nhượng quyền kinh doanh thêm 2 sàn văn phòng đưa tổng diện tích sàn văn phòng Cen X Space quản lý lên hơn 10.000 m2. Cen Cuckoo cũng đã tham gia tư vấn và quản lý vận hành cho một số dự án của tập đoàn và một số chủ đầu tư dự án lớn trong năm qua, ghi nhận doanh thu 14,51 tỷ đồng tăng gấp 12 lần năm 2020, và LNST đạt 2,03 tỷ đồng.



Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết Cen (Cen BSM) Cen BSM là công ty con được Cen Land sở hữu 100%, với mục đích để mở rộng và quản lý một cách chuyên nghiệp các công ty cổ phần mang thương hiệu Cen trên toàn quốc. Hệ thống các công ty cổ phần này sẽ thay thế cho các văn phòng đại diện của Cen Land tại các tỉnh, thành. Với mô hình mới này sẽ giúp nâng cao vai trò và tính chủ động trong phát triển kinh doanh của đội ngũ quản lý và là cánh tay nối dài của Cen Land tại các địa phương. Hiện Cen BSM đang quản lý và sở hữu vốn chi phối tại 15 công ty cổ phần mang thương hiệu Cen, có tổng tài sản gần 80 tỷ đồng và ghi nhận doanh thu 73,89 tỷ đồng năm 2021, tăng gấp gần 11 lần so với năm 2020.



CTCP Cen Academy CEN ACADEMY là học viện đào tạo chuyên sâu trong lĩnh vực bất động sản trực thuộc Cen Land. Với mục tiêu phát hiện và bồi dưỡng nhân tài ngành bất động sản, CEN ACADEMY hiện đang triển khai các chương trình đào tạo: Triển vọng Sales Bất động sản, Kỳ tài Sales Bất động sản, Quản lý Sales Bất động sản. Ngoài ra, các khóa học về đầu tư, kinh doanh Bất động sản của CEN ACADEMY cung cấp không chỉ kiến thức và kinh nghiệm thực tiễn mà còn các cơ hội đầu tư bất động sản tại Việt Nam và trên thế giới. Mặc dù mới được thành lập và đi vào hoạt động năm 2021, Cen Academy ghi nhận doanh thu đạt 5,76 tỷ đồng, LNST đạt 376,32 triệu đồng.



DỰ ÁN PHÂN PHỐI TIÊU BIỂU TRONG NĂM

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Hình thức môi giới	Số lượng chào bán	Giá bán trung bình (tỷ đồng)	Số căn đã bán
1	Fecility Uông Bí	CTCP Đầu tư và Thương mại Thành Công	Độc quyền	441	2,3	433
2	Wyndham Lynn Times Thanh Thủy	CTCP Dịch vụ du lịch Onsen Fuji	Độc quyền	418	1,145	327
3	Louis City	CTCP Đầu tư Phát triển đô thị Hoàng Mai	Độc quyền	244	25,5	229
4	The Manor Central Park Z2	CTCP Bixteco	Độc quyền	230	24,23	207
5	The Matrix One	Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Milk Home	Độc quyền	234	8,4	204
6	Nhà lẻ - Cam Lâm		Hàng lẻ	175	1,073	175
7	Park Kiara - Park City Hà Nội	CTCP Phát triển đô thị Quốc tế Việt Nam	Độc quyền	160	4,13	148
8	Imperia Smart City	CTCP HBI	Không độc quyền	418	2,2	141
9	Parkview City	CTCP Tập đoàn Dabaco Việt Nam	Độc quyền	327	1,71	121
10	Vườn Vua Resort & Villas	CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Bán chung	250	5,7	117

11	Hòa Bình Green		Hàng lẻ	113	0,762	113
12	Bình Minh Garden	CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Thế Kỷ	Độc quyền	97	2,933	108
13	Nova World Phan Thiết	Novaland	F2	2.000	7	205
14	Xanh Villas	CTCP Đầu tư Xuân Cầu	Không độc quyền	196	12,7	155
15	APEC Mandala Sky Villas Kim Bôi	CTCP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Độc quyền	331	1,16	103
16	Vinhomes Smart City	CTCP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Bán chung	1.500	2,453	103



DỰ ÁN ĐẦU TƯ THỨ CẤP TIÊU BIỂU



BÌNH MINH GARDEN

Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ

Quy mô: 4 ha

Số lô: 72 căn

Tổng mức đầu tư: 740 tỷ đồng

Số căn đã bán: 72 căn



CASAMIA CALM HỘI AN

Chủ đầu tư: CTCP Đạt Phương Hội An

Quy mô: 15,6 ha

Số lô: 13 lô

Tổng mức đầu tư: 27,5 tỷ đồng

Số căn đã bán: 11 căn

C Sky View

Chủ đầu tư: CTCP Chánh Nghĩa Quốc Cường

Quy mô: 8.596,4 m²

Số lô: 205 lô

Tổng mức đầu tư: 485 tỷ đồng

Số căn đã bán: 5 căn



Hinode Royal Park

Chủ đầu tư: CTCP Thương mại Xây dựng

Quy mô: 42 ha

Số lô: 155 lô

Tổng mức đầu tư: 682 tỷ đồng

Số căn đã bán: 127 căn



Louis City Hoàng Mai

Chủ đầu tư: CTCP Phát triển đô thị Hoàng Mai

Quy mô: 22,3 ha

Số lô: 215 căn

Tổng mức đầu tư: 2.882 tỷ đồng

Số căn đã bán: 215 căn

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

CHUẨN BỊ NỘI LỰC CHO NHỮNG ĐỘT PHÁ TRONG TƯƠNG LAI

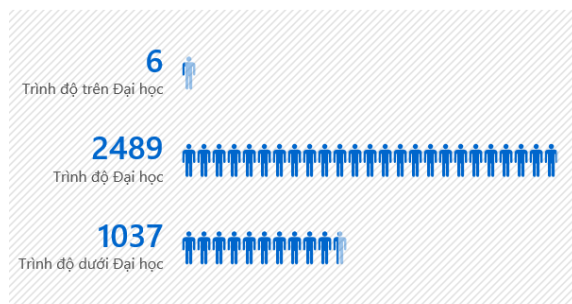
Con người và hệ thống quản lý là thách thức đối với bất kỳ doanh nghiệp nào trên hành trình phát triển. Cơ hội và tốc độ phát triển cao nhưng không đi kèm với nguồn nội lực vững vàng tương ứng sẽ gây ra rất nhiều bất cập và khó để đạt được sự bền vững.

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

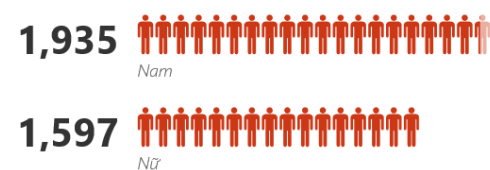


BƯỚC TRANH NHÂN SỰ CỦA CEN LAND NĂM 2021

CƠ CẤU LAO ĐỘNG THEO TRÌNH ĐỘ



CƠ CẤU LAO ĐỘNG THEO GIỚI TÍNH



Trong bối cảnh Covid 19 diễn biến phức tạp, các doanh nghiệp đang phải trải qua một thời kỳ thực sự khó khăn, khoảng 7,8 triệu lao động mất việc, giãn việc... ảnh hưởng trực tiếp đời sống của hàng triệu gia đình. Trong khi đó, Cen Land không chỉ đảm bảo công việc ổn định cho nhân viên mà còn mở rộng nhân sự từ 3.362 người lên 3.532 người. Bên cạnh đó, Cen Land còn có lợi thế Cyber Agent - Cộng đồng đại lý BĐS cá nhân quy mô lớn nhất Việt Nam, nền tảng Cenhomes.vn và chi nhánh và các công ty con của Cen Land trên toàn quốc.

Ngoài ra, Cen Land có lực lượng bán hàng bao phủ toàn thị trường ở các địa phương như: Cen Land chi nhánh Hà Nội, Cen Land chi nhánh TP. HCM, Cen Vĩnh Phúc, Cen Bắc Ninh, Cen Quảng Ninh, Cen Đông Bắc, Cen Hải Phòng, Cen Hưng Yên, Cen Thanh Hóa, Cen Nghệ An, Cen Miền Trung, Cen Bình Định, Cen Khánh Hòa, Cen Bình Thuận.

Năm 2020 – 2021 Công ty đã chuẩn bị thể và lực cho sự phát triển của tập đoàn cho các năm tiếp theo. Do vậy, ngoài mục tiêu mới với hơn 10.000 tỷ doanh thu, tăng trưởng gấp đôi kế hoạch dự kiến năm 2021, năm 2022, Cen Land sẽ thay đổi mạnh mẽ cơ cấu tổ chức, cơ cấu sở hữu, điều hành kinh doanh CenLand sẽ tiếp tục tăng cường tuyển dụng nhân sự bán hàng, bổ sung cho đội quân chủ lực STDA; mở rộng hơn nữa mạng lưới bán hàng liên kết trên toàn quốc và đội ngũ bất động sản cá nhân Cyber Agent, xây dựng hệ thống đào tạo thực chiến, gửi trao cơ hội thăng tiến, nắm giữ vị trí quan trọng, kịp thời, linh hoạt vừa đảm bảo được nguồn lực nhân sự chất lượng, vừa phát triển đội ngũ kế thừa trong giai đoạn phát triển mới nhằm hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản bền vững.



PHÁT TRIỂN VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

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

Với cốt lõi đó, Cen Land đã tạo dựng được một nền tảng văn hóa lớn mạnh, đầy đủ, phong phú và nhận được những phản hồi tích cực từ CBNV, giúp mỗi ngày làm việc của các Cenner được tô thêm những sắc màu thư giãn bên cạnh áp lực công việc. Năm 2021 vừa qua, dù đã có lúc dịch bệnh cao điểm với 2 tháng phong tỏa toàn thành phố, những hoạt động văn hóa của CEN vẫn được triển khai tới toàn thể cán bộ nhân viên dưới hình thức Online. Không chỉ vậy, những hoạt động văn hóa chính của tập đoàn vẫn được triển khai đúng thời điểm như: Loyal Soldiers, Cen Awards, sinh nhật Tập đoàn, trang trí văn phòng Giáng sinh, giải bóng đá, nhảy cover chốt Deal... Tất cả đều được tổ chức thành công và đảm bảo an toàn với tất cả những người tham gia.

- Tiếp tục nằm trong top những doanh nghiệp có nhân sự hạnh phúc 2022
- Khai xuân, đi chùa cầu lộc năm mới;
- Giải bóng đá mùa hè;
- Cuộc thi Miss Bikini Cen Group;
- Du lịch hè;
- Hội thao và Sinh nhật Tập đoàn
- Du lịch nước ngoài: Những cá nhân có thành tích xuất sắc được thưởng bằng một chuyến du lịch nước ngoài trong vòng 1 tuần;
- Chuỗi sự kiện trang trí giáng sinh, tiktok giáng sinh
- Loyal Soldiers - Tri ân những cá nhân cống hiến được tính theo thâm niên làm việc
- Cen Awards - tôn vinh những cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc trong năm
- Các hoạt động khác: Sinh nhật hàng tháng các thành viên; CLB Yoga ... và hàng loạt hoạt động khác diễn ra tại các công ty thành viên, các trung tâm, chi nhánh của Tập đoàn.



ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

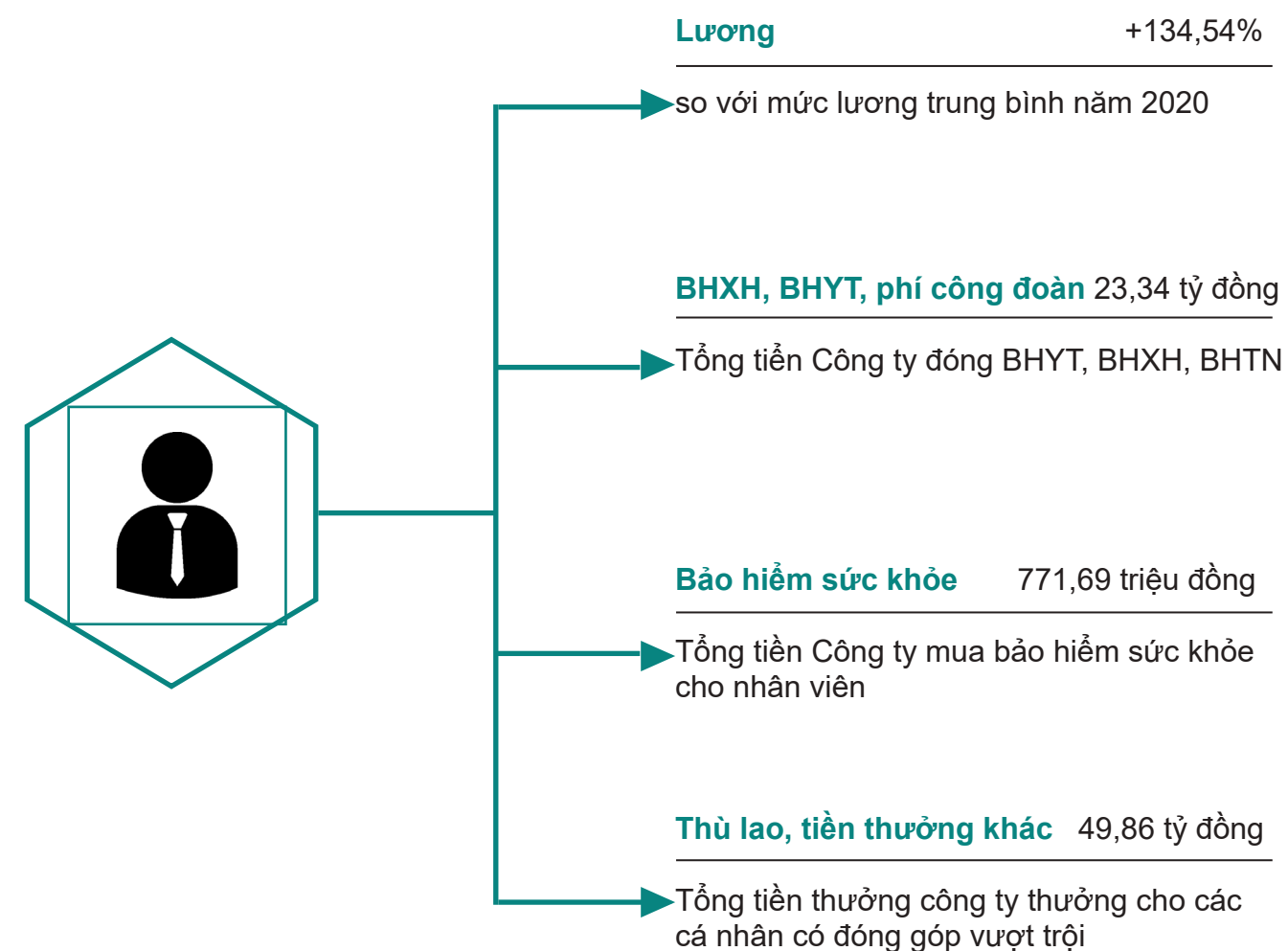
Cen Land luôn tập trung xây dựng nguồn nhân lực chất lượng cao, làm chủ công nghệ và thị trường bất động sản bằng các khóa học cho các nhân sự thông qua học viện Cen Academy như: Triển vọng Sales Bất động sản, Kỳ tài Sales Bất động sản, Quản lý Sales Bất động sản tài năng... Đồng thời, Cen cũng phát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



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



CÁC CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG



Nhằm tạo động lực và ghi nhận những thành tích xuất sắc, những người có thâm niên công tác, Đại tiệc tri ân - Loyal Soldiers & vinh danh Cen Awards hàng năm sẽ vinh danh các cá nhân đã từng làm việc lâu năm và có mức thưởng riêng cho từng thâm niên khác nhau. Chương trình vinh danh các cá nhân, tập thể có kết quả hoạt động kinh doanh tốt trong năm được trao tặng với nhiều giải thưởng khác nhau bằng tiền, trong đó các cá nhân và tập thể xuất sắc còn được tặng thưởng ô tô và thưởng cổ phiếu CRE. Công ty đã tiến hành tặng thưởng 22 xe ô tô các loại và 165.000 cổ phiếu CRE cho các cá nhân đơn vị có thành tích cao trong năm 2021. Đặc biệt, trong sự kiện kỷ niệm sinh nhật lần thứ 19 của tập đoàn, lần đầu tiên mỗi cán bộ công nhân viên đều được tặng thưởng 100 cổ phiếu CRE.

Không chỉ có chính sách, đãi ngộ đặc biệt, mỗi năm ở Cen Land còn có rất nhiều hoạt động văn hóa rất riêng, rất nổi bật. Trong đó, Miss Bikini Cen Group, Cen League, Cen Marathon Online và Offline...

Năm 2021 dù khó khăn bởi dịch bệnh nhưng Cen Land vẫn hoạt động với tiêu chí 3 không: không giảm lương, không giảm nhân sự và không giảm thu nhập. Theo đó, hơn 3500 nhân sự của Cen Land vẫn có việc làm ổn định, có lương nhận hàng tháng và được hưởng đầy đủ chế độ đãi ngộ như bảo hiểm y tế, bảo hiểm nhân thọ, kiểm tra sức khỏe định kỳ, hỗ trợ F0, F1...

Thu nhập bình quân của Cen Land trung bình năm 2021 không những không giảm mà còn tăng hơn gấp đôi 2020 đạt 19.363.131 đồng/người/tháng. Ngoài ra, hàng năm công ty vẫn duy trì các chế độ phúc lợi như thưởng tết dương lịch, tháng lương thứ 13, thưởng tết âm lịch từ 1-2 tháng lương, thưởng 8/3 và 20/10 cho chị em, khen thưởng cho con của nhân viên có thành tích học tập, chế độ trung thu, 1/6, chế độ ngày quốc tế lao động 1/5, chương trình bảo hiểm sức khỏe cho nhân viên....

Tổng số tiền chi cho các chế độ này của Cen Land không bao gồm khoản lương tháng 13 và thưởng tết năm vừa qua lên đến 4,3 tỷ đồng, gấp đôi so với năm 2020.

Năm 2022, Cen Land tiếp tục quan tâm, thực hiện đầy đủ phúc lợi về mặt vật chất và đảm bảo đời sống tinh thần, mang đến những giá trị từ bên trong cho nhân viên. Những hoạt động vinh danh, động viên, hỗ trợ kịp thời cho cán bộ nhân viên vẫn luôn được Cen đẩy mạnh qua từng năm.



QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hoạt động quản trị công ty của Cen Land hiện đang được phụ trách bởi những người có nghiệp vụ vững vàng, có kinh nghiệm sâu sắc trong môi trường kinh doanh và lĩnh vực bất động sản, pháp lý, tài chính.

Hiện nay, mô hình và quy chế quản trị công ty của Cen Land đã được thực hiện theo các chuẩn mực và quy định của pháp luật hiện hành. Bên cạnh đó, Công ty luôn cập nhật, điều chỉnh mô hình và quy chế này để thích ứng với nhu cầu phát triển và diễn biến mới của môi trường kinh doanh, môi trường pháp lý...

CƠ CẤU HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

CƠ CẤU THÀNH VIÊN HĐQT NHIỆM KỲ 2018 - 2023

Trong năm 2021, HĐQT đã duy trì hoạt động theo quy định tại Điều lệ công ty và Quy chế nội bộ về quản trị công ty. HĐQT hiện tại gồm 07 thành viên, trong đó có 02 thành viên HĐQT độc lập. Hiện tại, cơ cấu thành viên HĐQT có sự cân đối giữa các thành viên có kỹ năng, kiến thức và kinh nghiệm về pháp luật, tài chính, quản trị kinh doanh... Đồng thời cũng có sự cân đối giữa các thành viên không điều hành và thành viên độc lập.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT	51,77%
2	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó chủ tịch HĐQT	2,86%
3	Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	0,076%
4	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập	0,00%
5	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	0,00%
6	Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT	0,0496%
7	Bà Nguyễn Minh Hồi	Thành viên HĐQT	0,461%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HĐQT

Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021, ông Vương Văn Tường đã được ĐHĐCĐ bầu làm thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2018 - 2023 nhằm đảm bảo sự cân đối giữa các thành viên điều hành, không điều hành và các thành viên độc lập theo đúng quy định tại Điều lệ công ty và Quy chế nội bộ về quản trị công ty.

Tháng 01/2022, tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường, bà Nguyễn Minh Hồi đã được ĐHĐCĐ bầu làm thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2018 - 2023, qua đó hoàn thiện cơ cấu đội ngũ lãnh đạo của Công ty.

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2021

HĐQT đã hoạt động hiệu quả để lãnh đạo, phối hợp và kiểm soát công tác điều hành của Ban TGD một cách đúng mực, qua đó dẫn dắt công ty hoạt động theo đúng chiến lược, yêu cầu và hoàn thành xuất sắc kế hoạch kinh doanh được ĐHĐCĐ thường niên 2021 thông qua. Một số kết quả hoạt động bao gồm:

- Đưa ra chiến lược phù hợp, linh hoạt trong bối cảnh kinh tế vĩ mô có nhiều biến động phức tạp do ảnh hưởng từ dịch Covid-19.
- Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về quản trị công ty.
- Giám sát công tác quản lý, điều hành của Ban TGD, đảm bảo công ty luôn ổn định, hợp pháp, an toàn.
- Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2021.
- Dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2021 và giám sát, đánh giá định kỳ việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2021.

CÁC CUỘC HỌP TRONG NĂM 2021 CỦA HĐQT

Trong năm 2021, HĐQT của Công ty đã tổ chức 33 cuộc họp định kỳ và bất thường, kịp thời với diễn biến của hoạt động kinh doanh của Công ty dựa trên Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2021.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT	06/04/2018	33/33	100%	
2	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó chủ tịch HĐQT	06/04/2018	33/33	100%	
3	Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm TGD	12/06/2020	33/33	100%	
4	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập	06/04/2018	33/33	100%	
5	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	06/04/2018	33/33	100%	
6	Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT	09/04/2021	17/33	51,5%	Mới được bầu bổ sung vào HĐQT

CÁC NGHỊ QUYẾT ĐÃ BAN HÀNH TRONG NĂM 2021

STT	Số quyết định	Ngày	Nội dung
1	02/2021/QĐ-HĐQT	05/01/2021	Thông qua việc đầu tư, mua, bán, chuyển nhượng BĐS thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ
2	03/2021/QĐ-HĐQT	07/01/2021	Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của công ty
3	05/2021/QĐ-HĐQT	12/01/2021	Thông qua việc đầu tư, mua, bán, chuyển nhượng BĐS thuộc dự án xây dựng khu đô thị mới Kim Chung - Di Trạch
4	07/2021/QĐ-HĐQT	14/01/2021	Thông qua việc cho Cen Bắc Ninh vay vốn
5	09/2021/QĐ-HĐQT	15/01/2021	Thông qua giao dịch giữa CTCP BĐS Thế Kỷ với các bên có liên quan trong năm 2021
6	10/2021/QĐ-HĐQT	18/01/2021	Thông qua đăng ký niêm yết bổ sung 15.999.908 cổ phiếu do thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
7	12/2021/QĐ-HĐQT	19/01/2021	Sửa đổi tăng vốn điều lệ do phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu
8	14/2021/QĐ-HĐQT	23/01/2021	Thông qua việc đầu tư, mua, bán, chuyển nhượng BĐS thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ
9	16/2021/QĐ-HĐQT	26/01/2021	Thông qua việc đầu tư, mua, bán, chuyển nhượng BĐS thuộc dự án Khu chung cư Chánh Nghĩa Quốc Cường
10	18/2021/QĐ-HĐQT	27/01/2021	Thông qua việc đầu tư, mua, bán, chuyển nhượng BĐS thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ
11	20/2021/QĐ-HĐQT	08/02/2021	Thông qua việc đầu tư, mua, bán, chuyển nhượng BĐS thuộc dự án xây dựng khu đô thị mới Kim Chung - Di Trạch
12	22/2021/QĐ-HĐQT	08/02/2021	Dự kiến Kế hoạch kinh doanh 2021
13	23/2021/QĐ-HĐQT	08/02/2021	Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2021
14	24/2021/QĐ-HĐQT	08/02/2021	Thành lập CTCP Cen Academy
15	25/2021/QĐ-HĐQT	08/02/2021	Chấm dứt hoạt động văn phòng đại diện của CTCP BĐS Thế Kỷ - Cen Cần Thơ
16	27/2021/QĐ-HĐQT	22/02/2021	Thông qua phương án vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà
17	29/2021/QĐ-HĐQT	03/03/2021	Thông qua phương án vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân
18	30/2021/QĐ-HĐQT	08/03/2021	Về việc thực hiện nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý thương hiệu Cen tại CTCP Cen Housing
19	31/2021/QĐ-HĐQT	08/03/2021	Về việc thực hiện nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý thương hiệu Cen tại CTCP Cen Housing

STT	Số quyết định	Ngày	Nội dung
20	32/2021/QĐ-HĐQT	15/03/2021	Thông qua thành lập Cen Hà Nội - Chi nhánh CTCP BĐS Thế Kỷ
21	33/2021/QĐ-HĐQT	15/03/2021	Bổ nhiệm người đứng đầu chi nhánh
22	34/2021/QĐ-HĐQT	15/03/2021	Bổ nhiệm Kế toán trưởng chi nhánh
23	35/2021/QĐ-HĐQT	15/03/2021	Thay đổi người đại diện quản lý vốn của công ty tại Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý thương hiệu Cen
24	36/2021/QĐ-HĐQT	15/03/2021	Thay đổi người có liên quan của người nội bộ của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý thương hiệu Cen
25	37/2021/QĐ-HĐQT	15/03/2021	Thay đổi ĐKKD của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý thương hiệu Cen
26	39/2021/QĐ-HĐQT	25/03/2021	Thay đổi người đại diện quản lý vốn và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Ngôi Nhà Thế Kỷ
27	40/2021/QĐ-HĐQT	25/03/2021	Thay đổi người đại diện quản lý vốn và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Ngôi Nhà Thế Kỷ
28	42/2021/QĐ-HĐQT	25/03/2021	Thông qua phương án phát hành riêng lẻ Trái phiếu CTCP BĐS Thế Kỷ năm 2021
29	43/2021/QĐ-HĐQT	25/03/2021	Thông qua thế chấp tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu
30	45/2021/QĐ-HĐQT	08/04/2021	Về việc thông qua đầu tư, mua, bán, chuyển nhượng BĐS thuộc dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công
31	47/2021/QĐ-HĐQT	11/05/2021	Triển khai phương án phát hành tăng vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 thông qua
32	48/2021/QĐ-HĐQT	11/05/2021	Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
33	49/2021/QĐ-HĐQT	11/05/2021	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
34	50/2021/QĐ-HĐQT	11/05/2021	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng
35	51/2021/QĐ-HĐQT	11/05/2021	Cam kết một số nội dung liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
36	52/2021/QĐ-HĐQT	11/05/2021	Thành lập Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT, giải thể Ban kiểm toán nội bộ
37	53/2021/QĐ-HĐQT	11/05/2021	Bổ nhiệm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán và các thành viên Ủy ban kiểm toán
38	54/2021/QĐ-HĐQT	11/05/2021	Ban hành Quy chế nội bộ về quản trị công ty
39	55/2021/QĐ-HĐQT	11/05/2021	Về việc ban hành Quy chế nội bộ về quản trị công ty
40	56/2021/QĐ-HĐQT	11/05/2021	Về việc ban hành Quy chế hoạt động của HĐQT
41	58/2021/QĐ-HĐQT	09/06/2021	Về việc thông qua việc cho CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Thế Kỷ vay vốn

STT	Số quyết định	Ngày	Nội dung
42	60/2021/QĐ-HĐQT	11/06/2021	Điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
43	61/2021/QĐ-HĐQT	11/06/2021	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng
44	63/2021/QĐ-HĐQT	05/07/2021	Về việc thông qua phương án vay vốn và thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)
45	65/2021/QĐ-HĐQT	16/07/2021	Thông qua việc hợp tác với CTCP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink và CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Thế Kỷ
46	67/2021/QĐ-HĐQT	30/07/2021	Về việc tăng hạn mức vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa
47	68/2021/QĐ-HĐQT	30/07/2021	Ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu và quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
48	70/2021/QĐ-HĐQT	04/10/2021	Phê duyệt mức vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà năm 2021-2022
49	72/2021/QĐ-HĐQT	18/10/2021	Nhận chuyển nhượng 49% cổ phần còn lại để nắm giữ 100% vốn điều lệ của CTCP M&I Thế Kỷ
50	74/2021/QĐ-HĐQT	19/10/2021	Bổ nhiệm bà Nguyễn Thị Minh Hồi
51	75/2021/QĐ-HĐQT	19/10/2021	Tổ chức ĐHĐCĐ bất thường năm 2021
52	76/2021/QĐ-HĐQT	19/10/2021	Báo cáo kết quả phát hành tăng vốn điều lệ
53	78/2021/QĐ-HĐQT	29/10/2021	Nghị quyết HĐQT về việc thay đổi đăng ký vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ
54	80/2021/QĐ-HĐQT	02/11/2021	Thông qua việc đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung 105.599.649 cổ phiếu sau đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
55	77/2021/QĐ-HĐQT	02/11/2021	Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ bất thường năm 2021
56	82/2021/QĐ-HĐQT	22/11/2021	Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ bất thường năm 2022
57	83/2021/QĐ-HĐQT	22/11/2021	Thông qua phương án xử lý các khoản thù lao và thưởng các năm 2018, 2019, 2020 của HĐQT, Ban Kiểm toán nội bộ và Ban điều hành chưa chia hết theo kế hoạch ĐHĐCĐ thường niên hàng năm đã thông qua
58	84/2021/QĐ-HĐQT	22/11/2021	Điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
59	86/2021/QĐ-HĐQT	23/12/2021	Thành lập văn phòng đại diện của công ty tại TP. Hồ Chí Minh
60	87/2021/QĐ-HĐQT	23/12/2021	Về việc bổ nhiệm người đứng đầu văn phòng đại diện của công ty tại TP. Hồ Chí Minh
61	89/2021/QĐ-HĐQT	28/12/2021	Đầu tư vào Dự án khu du lịch và giải trí quốc tế Tuần Châu
62	91/2021/QĐ-HĐQT	30/12/2021	Thông qua việc bà Nguyễn Quỳnh Mai thôi giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc phụ trách kinh doanh

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT có 01 tiểu ban trực thuộc là Ủy ban kiểm toán được thành lập vào tháng 05/2021 thay thế cho Ban Kiểm toán nội bộ.

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN ỦY BAN KIỂM TOÁN

STT	Thành viên UBKT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên UBKT	Trình độ chuyên môn
1	Ông Nguyễn Đức Vui	Chủ tịch UBKT	11/05/2021	Cử nhân kinh tế, Tài chính kế toán
2	Ông Vương Văn Tường	Thành viên UBKT	11/05/2021	Luật sư

CUỘC HỌP CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

STT	Thành viên UBKT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Đức Vui	05/05	100%	
2	Ông Vương Văn Tường	05/05	100%	

Hoạt động của UBKT trong năm

- Xây dựng và trình ban hành Quy chế Ủy Ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT Công ty.
- Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, quy định, chính sách của Công ty.
- Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán.
- Xem xét sổ sách kế toán, các Báo cáo tài chính năm 2021.
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ và Nghị quyết của HĐQT.

THÙ LAO CỦA HĐQT, BAN TGD, UBKT

	Họ và tên	Chức danh	Thu nhập (VNĐ)
Hội đồng quản trị	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT	340.900.000
	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó chủ tịch HĐQT	296.166.667
	Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT - Tổng giám đốc	-
	Bà Nguyễn Minh Hồi	Thành viên HĐQT - Phó Tổng giám đốc	-
	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	-
	Ủy ban kiểm toán	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập - Chủ tịch UBKT
Ông Vương Văn Tường		Thành viên HĐQT - Thành viên UBKT (Bổ nhiệm ngày 09/04/2021)	128.600.000
Tổng cộng: 7 người			765.666.667
Ban Tổng giám đốc	Ông Chu Hữu Chiến	Tổng giám đốc	533.100.000
	Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng giám đốc	238.579.167
	Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng giám đốc	441.320.000
	Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng giám đốc thường trực	390.860.010
	Bà Nguyễn Quỳnh Mai	Phó Tổng giám đốc phụ trách kinh doanh (Miễn nhiệm ngày 30/12/2021)	324.909.448
Tổng cộng: 5 người			1.928.768.625

THÔNG TIN GIAO DỊCH VÀ NẪM GIỮ CỔ PHIẾU

TỔNG VỐN ĐIỀU LỆ

Vốn điều lệ	2.015.995.570.000 đồng
Tổng số cổ phiếu	201.599.557 cổ phiếu
Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng/cổ phiếu
Cổ phiếu quỹ	108 cổ phiếu
SL cổ phiếu tự do chuyển nhượng	7.065.696 cổ phiếu
SL cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	194.533.861 cổ phiếu

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (theo danh sách chốt ngày 13/12/2021)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
		Tổ chức	Cá nhân		
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-
2	Cổ đông lớn	2	-	122.657.119	60,8%
-	Trong nước	2	-	122.657.119	60,8%
-	Nước ngoài	-	-	-	-
3	Cổ đông khác	50	6.832	78.942.330	39,2%
-	Trong nước	28	6.774	74.176.415	36,8%
-	Nước ngoài	22	-	4.765.915	2,4%
4	Cổ phiếu quỹ	1	-	108	0,000054%
Tổng cộng		53	6.832	201.599.557	100%

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN CỦA CÔNG TY

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/CCCD/Hộ chiếu/ĐKKD	Ngày cấp	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ/Vốn điều lệ
1	CTCP Tập đoàn Thế Kỷ	0104556472	24/03/2010	100.657.119	49,93%
2	CTCP Tập đoàn Đầu tư I.P.A	0100779693	28/12/2007	22.000.000	10,91%

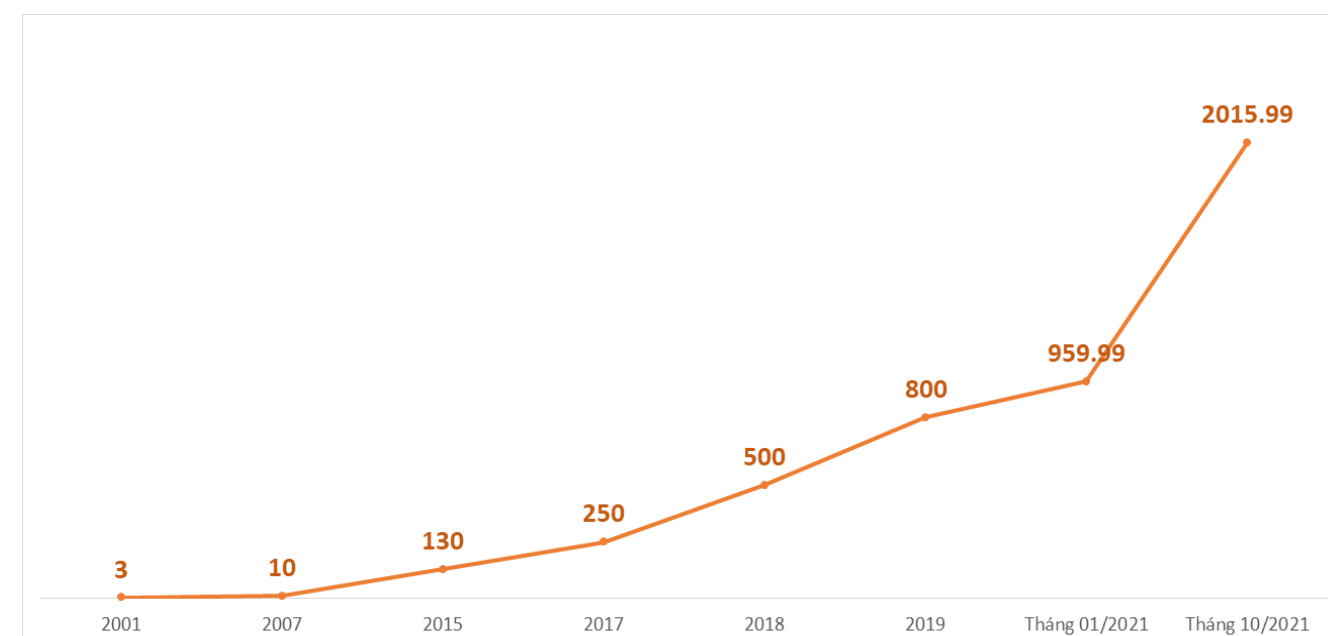
DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ CÁC GIÁO DỊCH CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

STT	Họ và tên	Chức danh	Số lượng CP đầu kỳ	Tỷ lệ sở hữu đầu kỳ	Tăng	Giảm	Số lượng CP cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cuối kỳ	Lý do tăng/giảm
I Người nội bộ									
1	Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT	41.400.839	51,75%	62,969,412	-	104.370.251	51,77%	Mua Mua ESOP
			Trong đó 40.917.529 cổ phần đại diện sở hữu cho CTCP Tập đoàn Thế Kỷ	Trong đó: 51,15% đại diện sở hữu cho CTCP Tập đoàn Thế Kỷ			Trong đó 100.657.119 cổ phần đại diện sở hữu cho CTCP Tập đoàn Thế Kỷ	Trong đó: 49,93% đại diện sở hữu cho CTCP Tập đoàn Thế Kỷ	
2	Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	1.471.456	1,84%	4.298.324	-	5.769.780	2,86%	Mua Mua ESOP
3	Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm TGD	32.000	0,04%	121.720	-	153.720	0,076%	Mua ESOP
4	Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập	0	0%	0	-	0	0%	
5	Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	0	0%	0	-	0	0%	
6	Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT	0	0%	100.000	-	100.000	0,0496%	Mua ESOP
7	Nguyễn Minh Hồi	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	276.480	0,35%	653.660	-	930.140	0,461%	Mua ESOP
8	Nguyễn Anh Hương	Phó TGD	181.056	0,23%	304.340	-	485.396	0,241%	Mua ESOP
9	Nguyễn Thị Thanh	Phó TGD	92.800	0,12%	185.488	-	278.288	0,138%	Mua ESOP
10	Nguyễn Quỳnh Mai	Phó TGD	153.400	0,19%	0	-	153.400	0,076%	Mua ESOP
11	Mậu Minh Tuyền	Người phụ trách quản trị công ty	16.000	0,02%	47.160	-	63.160	0,0313%	Mua ESOP
12	Lê Thị Lan	Kế toán trưởng	4.000	0,005%	25.840	-	29.840	0,0148%	Mua ESOP
	Tổng cộng		43.628.031	54,53%	68.705.944	-	112.333.975	55,72%	
II Người có liên quan của người nội bộ									
13	Trần Thị Mai Hương	Vợ ông Nguyễn Anh Hương	0	0%	15.000	-	15.000	0,0074%	Mua ESOP
14	Nguyễn Hoàng Minh	Con trai ông Nguyễn Anh Hương	0	0%	14.000	-	14.000	0,0069%	Mua
15	Trần Thị Tuyết Mai	Vợ ông Nguyễn Đức Vui	296.000	0,37%	457.160	-	753.160	0,374%	Mua ESOP

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ QUA CÁC NĂM

Đơn vị: tỷ đồng

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



CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
A. CÔNG TY CON				
Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	TP. Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới quản lý, quảng cáo bất động sản
CTCP Truyền thông và giải trí Ngôi Sao Mới	TP. Hà Nội	80%	80%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường
CTCP Bất động sản Cen Sài Gòn	TP. Hà Nội	80%	80%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty TNHH Cen Prime	TP. Hà Nội	100%	100%	Môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn và quản lý bất động sản; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính
CTCP Cen Cuckoo	TP. Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
CTCP Cen Academy	TP. Hà Nội	56%	56%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản
Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết Cen	TP. Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
B. CÔNG TY CON GIÁN TIẾP (trực thuộc Công ty TNHH Quản lý Đối tác và liên kết Cen)				
CTCP Cen Housing	TP. Hà Nội	49,28%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành, nghề hỗ trợ liên quan khác
CTCP Cen Vĩnh Phúc	Vĩnh Phúc	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành, nghề hỗ trợ liên quan khác
CTCP Cen Miền Trung	Đà Nẵng	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành, nghề hỗ trợ liên quan khác

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
CTCP Cen Bắc Ninh	Bắc Ninh	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành, nghề hỗ trợ liên quan khác
CTCP Cen Hưng Yên	Hưng Yên	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành, nghề hỗ trợ liên quan khác
CTCP Cen Thanh Hóa	Thanh Hóa	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành, nghề hỗ trợ liên quan khác
CTCP Cen Hải Phòng	Hải Phòng	56,67%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành, nghề hỗ trợ liên quan khác
CTCP Cen Nghệ An	Nghệ An	80%	80%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành, nghề hỗ trợ liên quan khác
CTCP Cen Khánh Hòa	Khánh Hòa	60,43%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành, nghề hỗ trợ liên quan khác
CTCP Cen Quảng Ninh	Quảng Ninh	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành, nghề hỗ trợ liên quan khác
CTCP Cen Bình Thuận	Bình Thuận	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
CTCP Cen Bình Định	Bình Định	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
CTCP Cen Zone	TP. Hà Nội	75%	75%	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
CTCP Cen Stay	TP. Hà Nội	100%	51%	Thương mại điện tử Dịch vụ lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản Các nhóm ngành liên quan khác
CTCP Cen Đông Bắc	TP. Hạ Long, Quảng Ninh	9,8%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

CÁC HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2021

THÔNG TIN CỔ PHIẾU CRE

STT	Chỉ tiêu	Nội dung
1	Giá đầu năm	16.040 VNĐ
2	Giá cuối năm	41.000 VNĐ
3	Tăng trưởng cổ phiếu CRE năm 2021	+155,61% so với +33,7% của VN Index
4	Giá cao nhất - đã điều chỉnh (ngày 23/12/2021)	44.000 VNĐ
5	Giá thấp nhất - đã điều chỉnh (ngày 29/01/2021)	12.130 VNĐ
6	Giá trị vốn hóa	8.265,58 tỷ VNĐ
7	Khối lượng giao dịch trung bình/phiên	1.525.677 cổ phiếu/phiên
8	EPS	3.670 VNĐ/cổ phiếu
9	ROE	16,44%
10	Giá trị sổ sách	16.587,17 đồng/cổ phần

DIỄN BIẾN GIÁ CỔ PHIẾU CRE



Đánh giá của Forbes: Cen Land **Top 200** doanh nghiệp có doanh thu dưới 1 tỷ USD hiệu quả nhất

CÁC NHÂN TỐ LÀM NÊN SỨC HÚT CỦA CỔ PHIẾU CRE

- Hệ sinh thái dịch vụ bất động sản hàng đầu tại Việt Nam;
- Có chiến lược và mục tiêu rõ ràng, tốc độ tăng trưởng có tính đột phá nhưng bền vững;
- Chú trọng quyền lợi của NĐT;
- Có cổ tức đều đặn hàng năm;
- Công bố thông tin minh bạch, kịp thời;
- Tiềm năng tăng trưởng cao vượt trội
- Tiềm lực tài chính dồi dào và lành mạnh
- Ban lãnh đạo giàu kinh nghiệm và có khát vọng lớn

CHÍNH SÁCH CỔ TỨC CỦA CÔNG TY

Công ty chi trả cổ tức cho các cổ đông theo kết quả kinh doanh, sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Tỷ lệ cổ tức sẽ căn cứ theo quyết định của ĐHĐCĐ và theo quy định của pháp luật. Cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận giữ lại của công ty. Ngoài cổ tức công ty còn tiến hành chia thưởng cổ phiếu cho cổ đông từ nguồn lợi nhuận giữ lại và nguồn vốn chủ sở hữu khác.

Năm	Tỷ lệ cổ tức/chia thưởng	Phương thức chia cổ tức
2018	15% 45%	Chia cổ tức bằng cổ phiếu Chia thưởng bằng cổ phiếu
2019	10% 20%	Chia cổ tức bằng tiền mặt Chia thưởng bằng cổ phiếu
2020	10% 30%	Chia cổ tức bằng cổ phiếu Chia thưởng bằng cổ phiếu
2021	>10% (dự kiến)	Chia cổ tức bằng cổ phiếu

HOẠT ĐỘNG IR TIÊU BIỂU TRONG NĂM 2021

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

ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 được tổ chức vào ngày 09/04/2021 đã thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2021 với doanh thu và lợi nhuận được điều chỉnh tăng ngay tại đại hội. Ngoài ra, đại hội cũng thông qua kế hoạch phát hành hơn 105,5 triệu cổ phiếu, tương đương với tổng giá trị gần 1.056 tỷ đồng. Số tiền dự kiến thu về sẽ được sử dụng để nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản và cơ cấu lại nợ vay của công ty.



Ngày 1.6.2021, Terra Nova Capital đã có buổi làm việc trực tuyến với Ban quan hệ nhà đầu tư của Cen Land và bày tỏ sự quan tâm đến kế hoạch tăng trưởng của Cen Land và các tiêu chuẩn ESG mà Cen Land đang thực hiện để hướng đến một hệ sinh thái dịch vụ BĐS bền vững và lớn nhất Việt Nam.

Quý đánh giá cao vai trò Cen Land là một hệ sinh thái dịch vụ BĐS khi có đầy đủ các chức năng truyền thông, marketing, có hệ thống sàn phân phối hàng dự án, hệ thống phân phối hàng lẻ, hệ thống phân phối BĐS cao cấp, phân phối BĐS nước ngoài... bao gồm hàng trăm ngàn agency, chuyên viên kinh doanh, hệ thống các công ty thành viên phân bố khắp hơn 30 tỉnh thành trên cả nước, sở hữu đội quân bán hàng số 1 thị trường cả về chất lượng và số lượng.



Ngày 08/07/2021, Cen Land (CRE) đã có buổi gặp trực tuyến với 36 nhà đầu tư tổ chức trong nước và quốc tế tại hội nghị trực tuyến Emerging Vietnam 2021 do HSC tổ chức. Với chủ đề Chuyển động vượt xa Covid diễn ra từ ngày 7/7/2021 đến 9/7/2021. Tham gia sự kiện bao gồm 33 công ty hàng đầu của Việt Nam; Gần 300 đại biểu đã đăng ký, bao gồm hơn 250 nhà đầu tư tổ chức đến từ 14 quốc gia và vùng lãnh thổ. Tại sự kiện, Cen Land đã có buổi gặp trực tuyến với 36 nhà đầu tư trong và ngoài nước để chia sẻ Kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm. Mặc dù tình hình dịch bệnh Covid -19 bùng phát trở lại và diễn biến phức tạp, kết quả kinh doanh 6 tháng của Cen Land vẫn hết sức tích cực với 3.685 tỷ đồng doanh thu thuần cao gấp hơn 5 lần cùng kỳ, lợi nhuận sau thuế đạt 251 tỷ đồng, tăng 80,6% so với nửa đầu năm 2020.

Ngày 09/12/2021 Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A vừa ký kết thỏa thuận hợp tác chiến lược toàn diện. Sự kiện diễn ra tại Fastee Club, tầng 3, số 54 Lê Văn Lương, Hà Nội, chính thức ghi dấu mối quan hệ bền vững, hợp tác cùng phát triển giữa 2 bên. Theo đó, 2 bên sẽ hợp tác trong các lĩnh vực: hợp tác cộng hưởng năng lực đầu tư và sức mạnh tài chính của hai bên để tạo ra những sản phẩm có chất lượng cho thị trường đầu tư và dịch vụ Bất động sản; hợp tác chia sẻ kinh nghiệm quản trị doanh nghiệp trong thời đại số; hợp tác các chương trình phát triển nguồn nhân lực, phát triển văn hóa doanh nghiệp giữa 2 bên. Việc ký kết hợp tác chiến lược toàn diện giữa Cen Land và I.P.A có ý nghĩa quan trọng trong hoạt động kinh doanh của 2 doanh nghiệp, là nền tảng vững chắc cho sự hợp tác tin cậy, cùng khai thác tối ưu thế mạnh, tiềm năng và nâng cao hiệu quả trên các lĩnh vực hoạt động của hai bên trong thời gian tới.

Ngoài ra Ban quan hệ nhà đầu tư cũng thường xuyên có buổi làm việc trực tiếp và trực tuyến với các analyst và các nhà đầu tư trong nước cũng như quốc tế, đặc biệt là các nhà đầu tư Nhật Bản đang rất quan tâm đến các cơ hội đầu tư vào thị trường Việt Nam



BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ủy ban kiểm toán được Hội đồng quản trị thành lập thay thế cho Ban Kiểm toán nội bộ từ Quý II/2021.

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



NHIỆM VỤ CỦA UBKT TRONG NĂM 2021

- Xây dựng và trình ban hành Quy chế hoạt động Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT Công ty;
- Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, quy định, chính sách của Công ty;
- Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy định, quy trình, chính sách và chuẩn mực kế toán;
- Xem xét sổ sách kế toán, các Báo cáo tài chính năm 2021;
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật và điều lệ công ty; tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT.

KẾT QUẢ THỰC HIỆN KIỂM TRA, ĐÁNH GIÁ MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Kết quả kiểm tra, đánh giá BCTC

- Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành. Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính được phân loại cho phù hợp với hướng dẫn Thông tư 200-202/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.
- UBKT đã xem xét BCTC quý, bán niên và cả năm 2021 và đồng ý với những đánh giá của Kiểm toán độc lập.
- Các BCTC được lập và trình bày trung thực, phù hợp với chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành. Xét trên khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2021.
- Giao dịch với các bên liên quan được kiểm tra chặt chẽ và được thuyết minh đầy đủ, không phát hiện bất thường trong các giao dịch.

Kết quả giám sát với Ban TGD

- Ban TGD đã tổ chức các cuộc họp để triển khai thực hiện các bước quản trị rủi ro; các vấn đề có thể ảnh hưởng đến việc thực hiện mục tiêu của công ty đã được nhận diện, đánh giá rủi ro và đưa ra các biện pháp ứng phó, tổ chức thực hiện các biện pháp kiểm soát và ứng phó với rủi ro.
- Ban TGD luôn theo dõi sát tình hình thực tế diễn biến của nền kinh tế và thị trường BĐS và đưa ra các quyết sách kịp thời, linh hoạt chỉ đạo trong việc giải quyết các vấn đề gặp phải nhằm đạt hiệu quả cao trong công việc nhưng vẫn tuân thủ pháp luật.

Kết quả giám sát với HĐQT

- Chiến lược phát triển do HĐQT đề ra phù hợp với tình hình thực tế của ngành BĐS nói chung cũng như tình hình của công ty nói riêng. Việc chỉ đạo tổ chức kinh doanh được thực hiện có hệ thống, làm tăng giá trị doanh nghiệp và lợi ích của cổ đông, người lao động và khách hàng.
- Đảm bảo công ty phát triển một cách hiệu quả, bền vững.

KIẾN NGHỊ ĐỐI VỚI HĐQT, BAN TGD

Trước những biến động lớn của môi trường kinh tế vĩ mô, thị trường BĐS và ảnh hưởng của dịch Covid-19 trong năm 2021, HĐQT và Ban TGD đã có sự thích ứng nhanh chóng, linh hoạt để chuẩn bị kịp thời cho ảnh hưởng trực tiếp lẫn gián tiếp. Do đó, hoạt động kinh doanh của công ty vẫn được triển khai hiệu quả và hoàn thành tốt các chỉ tiêu đã đề ra.

Để tiếp tục phát huy đà tăng trưởng này và thực hiện thành công kế hoạch được đề ra, UBKT kiến nghị một số biện pháp sau:

- Kiên định với mục tiêu phát triển an toàn, hiệu quả;
- Tiếp tục phát triển đội ngũ bán hàng về cả số lượng và chất lượng, mở rộng mạng lưới bán hàng khắp toàn quốc.
- Có kế hoạch cụ thể và triển khai thường xuyên để người lao động nắm vững các tài liệu liên quan đến trách nhiệm của cá nhân và đơn vị; có ý thức tuân thủ và đóng góp ý kiến trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động;
- Tiếp tục phát triển mạng lưới Cyber Agent - Cộng đồng đại lý bất động sản cá nhân và cài tiến hoàn thiện ứng dụng công nghệ Cenhomes.vn để tối ưu hóa trải nghiệm người dùng, hỗ trợ giao dịch hiệu quả
- Tăng cường công tác nghiên cứu thị trường, tìm kiếm dự án mới có chủ đầu tư có nguồn hàng bất động sản lớn và chất lượng

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT TRONG NĂM 2022

- 1
- 2
- 3
- 4

Phát huy tinh thần trách nhiệm để tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và hoàn thành mục tiêu của UBKT đúng theo Quy chế hoạt động của UBKT; hoàn thành các nhiệm vụ khác do HĐQT giao theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ của công ty.

Tăng cường giám sát việc thực hiện quy định của pháp luật, điều lệ công ty, nghị quyết ĐHCĐ, nghị quyết HĐQT và các quy chế quản trị nội bộ của công ty; kiểm tra, giám sát kết quả thực hiện các mục tiêu, kế hoạch.

Thực hiện thẩm định BCTC quý, bán niên và BCTC năm theo quy định; phối hợp với HĐQT, Ban TGD cùng các đơn vị trong công ty để cải tiến, nâng cao hoạt động kiểm soát nội bộ của công ty.

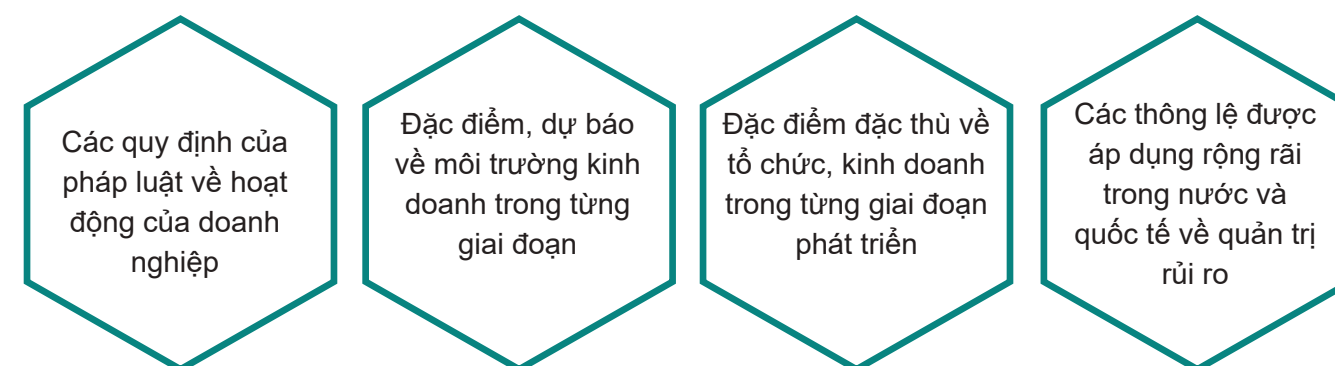
Thường xuyên kiểm tra, giám sát các hoạt động của các đơn vị trong công ty và đưa ra kiến nghị nhằm hoàn thiện quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của công ty.



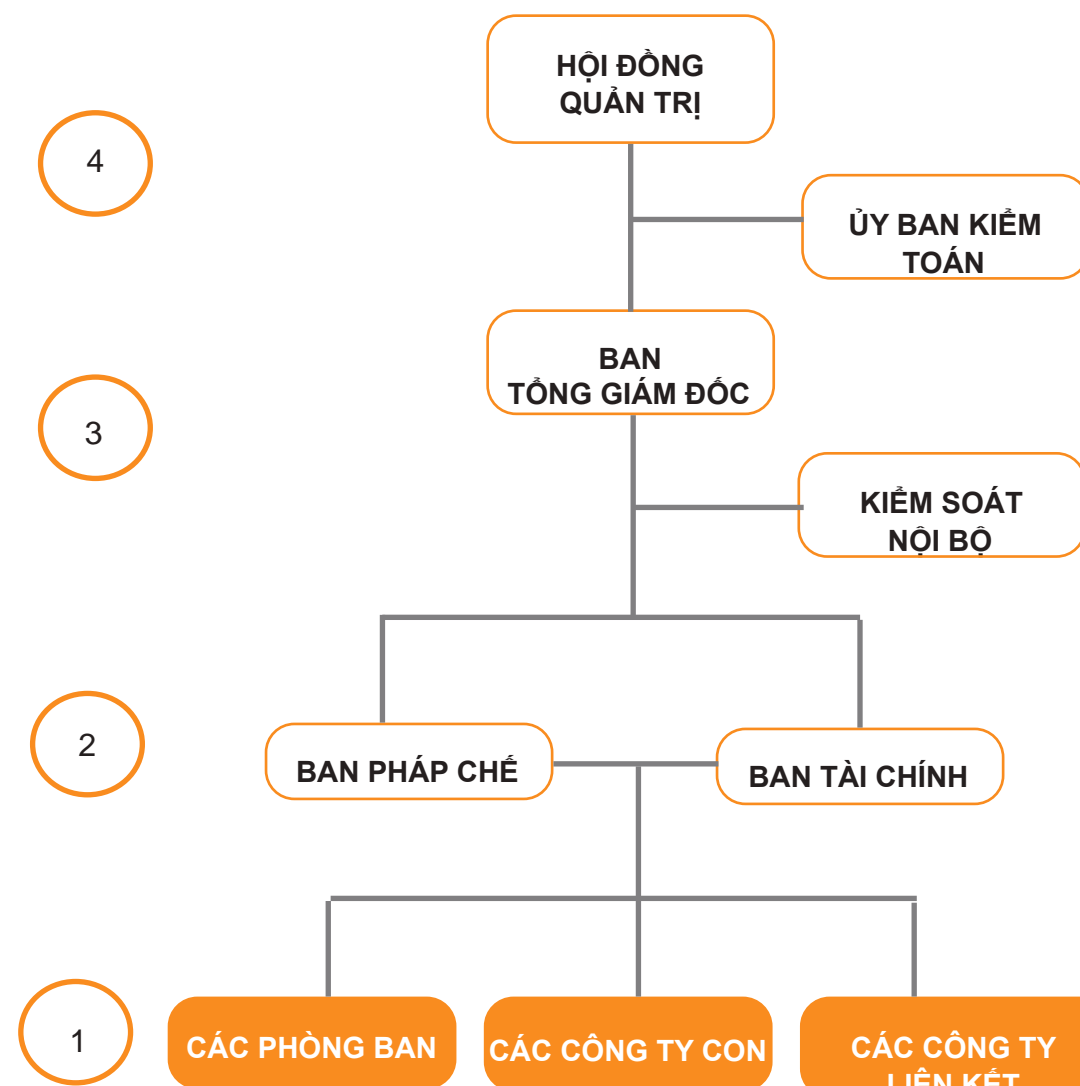
QUẢN LÝ RỦI RO

Quản lý rủi ro điều kiện quan trọng nhất để giúp quá trình phát triển doanh nghiệp diễn ra đúng hướng, hiệu quả bền vững. Cen Land luôn xem đây là một trong những nhiệm vụ cốt lõi của mình.

Cơ sở của quản lý rủi ro của công ty đến từ:



Cen Land thiết lập 4 tuyến phòng thủ rủi ro nhằm đảm bảo quản trị rủi ro được quan tâm ở mọi cấp độ của tổ chức



Phương pháp quản lý rủi ro

Thiết lập, duy trì các mục tiêu và chiến lược về QTRR

Xác định các nhóm/loại rủi ro và phân tích, đánh giá rủi ro

Xây dựng kế hoạch ứng phó với rủi ro

Xác định cấu trúc QTRR và vai trò, trách nhiệm của các bộ phận liên quan

Xem xét rủi ro và đề xuất phương án xử lý

Kiểm soát và báo cáo về QTRR

KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Mục tiêu của KSNB

Nhận diện, quản lý các rủi ro và kiểm soát việc khắc phục, phòng ngừa các vấn đề không hiệu quả, không tuân thủ theo yêu cầu của hệ thống quản lý trong quá trình hoạt động của Công ty nhằm đạt được mục tiêu, kế hoạch và tính hiệu quả.

STT	Công việc	Trách nhiệm
1	Lập kế hoạch KSNB định kỳ và/hoặc khi có yêu cầu phát sinh	KSNB
2	Thực hiện KSNB định kỳ hoặc phát sinh, bao gồm: - Kiểm soát tuân thủ (theo yêu cầu của hệ thống quản lý Công ty) - Kiểm soát hoạt động theo mục tiêu, kế hoạch của Công ty - Kiểm soát tài chính (các vấn đề rủi ro, lãng phí gây thiệt hại, không hiệu quả cho Công ty)	KSNB
3	Báo cáo nhận diện các vấn đề không tuân thủ, không chính xác, không hiệu quả, rủi ro và các khuyến nghị	KSNB
4	Lập kế hoạch khắc phục, phòng ngừa các vấn đề không tuân thủ, không chính xác, không hiệu quả, và kế hoạch quản lý các rủi ro	Đơn vị có trách nhiệm liên quan
5	Thực hiện hành động khắc phục, phòng ngừa và quản lý rủi ro	Đơn vị có trách nhiệm liên quan
6	Giám sát, kiểm tra, đánh giá việc thực hiện khắc phục, phòng ngừa và quản lý rủi ro	KSNB
7	Báo cáo kết quả thực hiện khắc phục, phòng ngừa và quản lý rủi ro	KSNB

NÂNG CẤP NĂNG LỰC CỦA CÁC TUYẾN PHÒNG THỦ

Tuyến phòng thủ 1

Các phòng ban/
Công ty con/Công
ty liên kết

Rà soát, xây dựng và hoàn thiện hệ thống, quy trình nội bộ phù hợp với quy chế, quy trình nội bộ phù hợp với quy định của pháp luật và nhu cầu phát triển nhanh của công ty.

Tuyến phòng thủ 2

Ban Pháp chế/Ban
Tài chính

Tích cực, chủ động cập nhật các thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến chuyên ngành mà công ty đang hoạt động.

Tuyến phòng thủ 3

Kiểm soát nội bộ

Phát huy vai trò nhiều hơn để tăng cường khả năng hỗ trợ Ban TGD trong quá trình điều hành.

Tuyến phòng thủ 4

Ủy ban kiểm toán

Có thông báo, tham mưu kịp thời cho HĐQT, Ban TGD về các rủi ro mà công ty gặp phải; Xây dựng tiêu chí phân loại rủi ro.

CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU NĂM 2021

Nhận diện rủi ro

Biện pháp ứng phó

Rủi ro về Kinh tế vĩ mô



Làn sóng Covid-19 lần thứ 4 bùng phát từ cuối tháng 4/2021 và kéo dài đến hết Q3/2021 ảnh hưởng rất lớn đến tình hình kinh tế trong nước. GDP 9 tháng 2021 chỉ tăng 1,42% so với cùng kỳ 2020. Riêng GDP Q3/2021 ghi nhận mức giảm 6,17% so với cùng kỳ. Đây cũng là mức giảm sâu nhất kể từ khi Việt Nam công bố GDP quý đến nay. Sang đến Q4/2021, kinh tế đã có sự “đảo chiều” so với quý 3/2021 khi các hoạt động kinh doanh dần trở lại bình thường kể từ đầu tháng 10/2021. Tăng trưởng GDP quý 4/2021 phục hồi lên mức 5,22%, đưa tăng trưởng cả năm lên 2,58%.

- Chủ động chuẩn bị các phương án hoạt động kinh doanh linh hoạt.
- Chuẩn bị các phương án tài chính và các nguồn lực cần thiết khác phù hợp với điều kiện kinh tế nhiều biến động.
- Tăng cường ứng dụng công nghệ trong hoạt động kinh doanh cũng như các hoạt động khác của Công ty.
- Theo dõi chặt chẽ diễn biến của thị trường chung để có các chiến lược phù hợp.

Rủi ro về Môi trường pháp luật



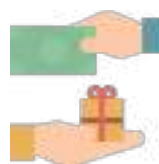
Hệ thống pháp luật Việt Nam nói chung và các bộ luật liên quan đến hoạt động của Công ty như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản,... vẫn còn đang trong quá trình hoàn thiện, do đó thường xuyên có sự điều chỉnh, có thể gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Chủ động theo dõi, nghiên cứu, cập nhật các văn bản luật liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Tham khảo, thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của Công ty.
- Xây dựng hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và có Ban Pháp chế để giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật.

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. Các nguy cơ cạnh tranh chính mà Công ty phải đối mặt 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 của riêng mình.

- 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.
- 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.

Nhận diện rủi ro**Biện pháp ứng phó****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.

Chú trọng hợp tác 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 CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền, Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam, Công ty TNHH Hòa Bình, Tập đoàn Gelexim-co - CTCP, CTCP Đầu tư LDG...

Rủi ro từ phía Nhà phát triển BĐS

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 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, Cen Land có thể mạnh trong việc đẩy mạnh phân phối các dự án này.

- 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.

Nhận diện rủi ro**Biện pháp ứng phó****Rủi ro về Tài chính**

Từ ảnh hưởng của thị trường chung, thị trường tài chính có thể xuất hiện nhiều diễn biến mới. Trong đó có thể có nguy cơ bị đóng băng hoặc cạn kiệt một số nguồn vốn truyền thống. Các điều chỉnh từ NHNN cũng có thể khiến tỷ lệ tối đa vốn ngắn hạn của các NHTM có thể sử dụng để cho vay trung và dài hạn bị ảnh hưởng. Các ngân hàng có thể thận trọng hơn trong việc đánh giá cho vay và giải ngân. Ngoài ra, dòng tiền từ hoạt động kinh doanh có thể bị gián đoạn do khó khăn từ phía khách hàng, đối tác.

- Đa dạng hóa nguồn vốn huy động
- Chủ động tích lũy nguồn vốn để triển khai dự án.
- Đưa sản phẩm ra mắt thị trường ở thời điểm tốt nhất để tăng tốc độ quay của dòng tiền.
- Ứng dụng công nghệ hiện đại vào hoạt động bán hàng để tăng cường hiệu suất.
- Thực hiện tái cấu trúc tài chính thông qua hình thức huy động vốn từ những kênh khác như phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn, hợp tác đầu tư với các tổ chức uy tín trong và ngoài nước.

Rủi ro về**Nguồn nhân lực**

Tốc độ tăng trưởng nhanh của Công ty có thể dẫn đến nguy cơ trình độ của nhân viên không theo kịp với tốc độ phát triển dẫn đến tình trạng hụt hẫng khả năng đáp ứng. Ngoài ra, đối thủ cạnh tranh của Công ty có thể đưa ra chính sách phúc lợi hấp dẫn để lôi kéo nhân sự chủ chốt của Công ty, dẫn đến thiếu hụt nhân sự có chuyên môn, kỹ năng. Tuyển dụng nhân sự mới phù hợp về năng lực và văn hóa công ty cũng luôn là thử thách lớn.

- Có kế hoạch đào tạo nội bộ để cập nhật các kiến thức mới đến nhân viên.
- Cải thiện môi trường làm việc, chế độ phúc lợi để giữ chân nhân tài.

Rủi ro khác

Các rủi ro mang tính bất khả kháng, gây thiệt hại cho tài sản, con người và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty như thiên tai, dịch bệnh, ảnh hưởng của biến động chính trị - xã hội, chiến tranh.

- Tuân thủ chặt chẽ các quy định về phòng chống cháy nổ.
- Mua bảo hiểm cho các tài sản, hàng hóa của Công ty và của khách hàng
- Tuân thủ các quy định về phòng, chống dịch theo hướng dẫn của Chính phủ.

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

Với tư cách là một doanh nghiệp đã niêm yết, Cen Land luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật liên quan đến hoạt động quản trị của công ty niêm yết và các quy định khác của pháp luật chuyên ngành khác như Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng,... và các văn bản dưới luật liên quan. Cụ thể:

- Đối với Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 quy định liên quan đến hoạt động của công ty cổ phần như quy định về cơ cấu tổ chức, thẩm quyền, trình tự, thủ tục triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ;
- Luật Chứng khoán, Nghị định 155/2020/NĐ-CP và các thông tư quy định về quản trị công ty đại chúng, hoạt động của công ty đại chúng và nghĩa vụ công bố thông tin áp dụng cho công ty đại chúng
- Đồng thời, công ty cũng tuân thủ và ban hành điều lệ, quy chế nội bộ về quản trị công ty theo mẫu tại thông tư 116/2020/TT-BTC.
- Công ty cũng luôn tuân thủ quy định liên quan tại các văn bản pháp luật chuyên ngành khác



HOÀN THIỆN HỆ SINH THÁI DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN TỪ NĂNG LỰC CỐT LÕI

Hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản từ năng lực cốt lõi là môi giới bất động sản, triển khai mạnh mẽ đầu tư thứ cấp và các hoạt động dịch vụ bất động sản khác; hướng đến một hệ sinh thái dịch vụ bất động sản toàn diện cả về quy mô lẫn giá trị và tính bền vững.

Tăng vị thế của Cen Land trong ngành bất động sản và tầm ảnh hưởng trong cộng đồng kinh doanh để mở rộng cơ hội đóng góp cao hơn cho nền kinh tế-xã hội.

Bám sát định hướng chiến lược cho giai đoạn phát triển tới và thúc đẩy hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản

Chia sẻ trách nhiệm xã hội nhiều hơn và mang đến nhiều thay đổi có ý nghĩa cho sự tiến bộ, văn minh của cộng đồng

Củng cố, tích lũy nội lực, phát triển môi trường doanh nghiệp nhân văn để trở thành ngôi nhà thứ hai của người lao động.

Mở rộng hợp tác quốc tế, nâng cao tầm vóc tương xứng với quy mô và vị thế của doanh nghiệp.

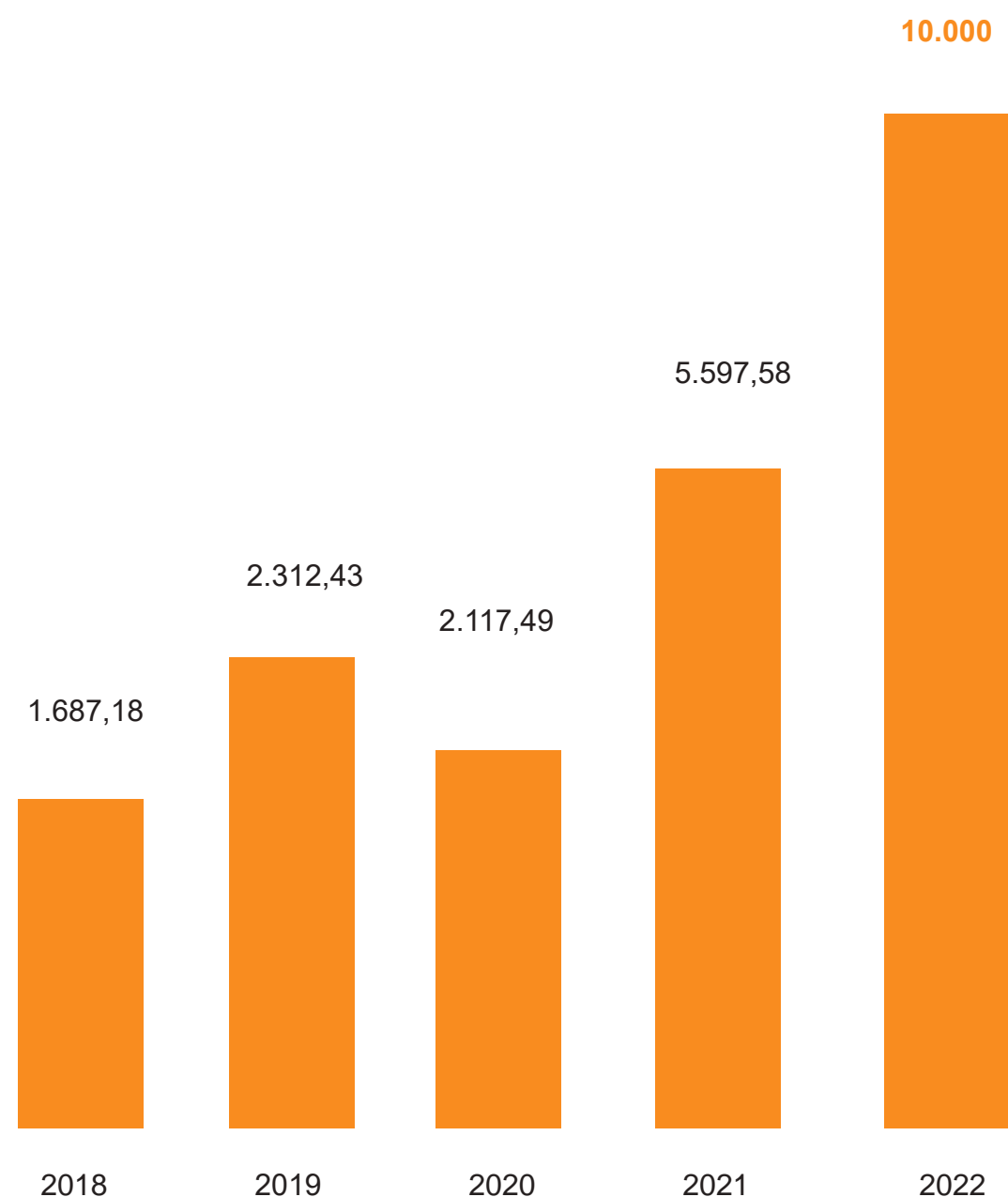


KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2022 CỦA CEN LAND

Năm 2022 được kỳ vọng sẽ là một năm phục hồi của toàn ngành Bất động sản với những nút thắt trong thủ tục pháp lý được gỡ bỏ và những chính sách quy hoạch đất xây dựng dự án của Chính phủ; lãi suất tiếp tục được duy trì ở mức thấp kích thích người dân vay mua nhà; nguồn cung trên thị trường bất động sản tăng trở lại và hoạt động mở bán các dự án mới được đẩy mạnh.

Trên cơ sở những kết quả đạt được của năm 2021 và nền tảng vững chắc đã được xây dựng và thử thách trong thời gian vừa qua, chuẩn bị sẵn sàng cho sự bứt phá trong năm 2022, Cen Land đặt kế hoạch Doanh thu thuần đạt trên 10.000 tỷ tăng trưởng 78,69%.

DOANH THU (tỷ đồng)



CÙNG CỐ VÀ NÂNG CAO NĂNG LỰC CỦA HỆ THỐNG PHÂN PHỐI

Đội ngũ quản lý dự án chính là lực lượng nòng cốt làm việc trực tiếp với các chủ đầu tư để tư vấn và triển khai bán hàng. Để nâng cao chất lượng tư vấn và uy tín của doanh nghiệp, đáp ứng sự tin nhiệm của các chủ đầu tư sẵn sàng giao ngày càng nhiều dự án cho Cen Land phân phối đòi hỏi lực lượng này cần được củng cố và nâng cao cả về số lượng và chất lượng để có thể tiếp cận nhanh nhất các dự án từ giai đoạn sớm và tư vấn các giải pháp hiệu quả nhất giúp nâng cao giá trị sản phẩm và hiện thực hoá các kế hoạch và ước mơ cho các chủ đầu tư, đảm bảo số lượng dự án được phân phối trên hệ thống của Cen Land luôn đa dạng và nhiều nhất.

Tăng cường đội quân bán hàng chủ lực cả về số lượng và chất lượng để theo kịp tốc độ phát triển của Công ty; Hoàn thiện các hoạt động đào tạo thực chiến, lựa chọn nhân sự thích hợp với từng dòng sản phẩm và phân khúc khác nhau. Xây dựng các đội quân riêng biệt cho các dòng sản phẩm đặc thù hoặc các chủ đầu tư có quỹ đất lớn.

Tiếp tục củng cố và phát triển hơn nữa hệ thống mạng lưới các sàn liên kết trên toàn quốc nhằm tận dụng sức mạnh của cộng đồng môi giới trên toàn quốc tham gia bán hàng cùng Cen, mở rộng hơn nữa cộng đồng bất động sản cá nhân Cyber Agent. Xây dựng cơ chế, chính sách cũng như các chương trình thi đua thiết thực, hấp dẫn để thu hút ngày càng nhiều đối tác và cá nhân tham gia vào hệ thống phân phối của Cen Land, tạo điều kiện và cung cấp các công cụ hỗ trợ tốt nhất cho lực lượng này phát triển.

Củng cố và kiện toàn mạng lưới các Công ty cổ phần tại địa phương, nghiên cứu mở mới các văn phòng, Công ty cổ phần tại các tỉnh thành tiềm năng. Xây dựng cơ chế chính sách phù hợp nhằm tạo điều kiện và phát huy tốt nhất vai trò của đội ngũ quản lý và lực lượng bán hàng tại các Công ty cổ phần. Tăng cường và bổ sung nguồn lực về cơ sở vật chất, con người, cơ chế chính sách cho văn phòng Hồ Chí Minh, tạo điều kiện cho việc mở rộng và phát triển thị trường miền Nam

Tiếp tục đầu tư cho nền tảng công nghệ Cen Homes, tiếp tục nghiên cứu ứng dụng các công nghệ mới như AI, Big Data... để hoàn thiện và nâng cấp nền tảng Cenhomes.vn, cải thiện trải nghiệm của khách hàng.

Tiếp tục phối hợp với Cen Academy và các đơn vị thành viên trong hệ sinh thái để tìm kiếm nguồn nhân lực chất lượng cao, xây dựng các chương trình đào tạo thực chiến cũng như tạo môi trường liên kết, chia sẻ dành cho các nhà đầu tư trong lĩnh vực bất động sản.

Hoàn thiện 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.



ĐẨY MẠNH HƠN NỮA CÁC HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ THỨ CẤP

Củng cố, tăng cường đội ngũ nhân sự cho bộ phận đầu tư, hoàn thiện quy trình đầu tư để đẩy mạnh việc tìm kiếm, phân tích và đề xuất các cơ hội đầu tư mua lại M&A các dự án bất động sản có tiềm năng, phục vụ mục tiêu tăng trưởng đầu tư thứ cấp trung bình ít nhất 80%/năm. Phương án đầu tư đảm bảo tỷ lệ hoàn vốn nội bộ của dự án tối thiểu 15%/năm.

Tập trung đẩy nhanh bán hàng các dự án hiện có nhằm tận dụng giai đoạn thị trường thuận lợi, thu hồi nhanh dòng tiền cho các dự án đầu tư mới, tối ưu hóa hiệu quả đầu tư.

Mở rộng hợp tác và các kênh huy động vốn cả trong và ngoài nước nhằm chuẩn bị nguồn tài chính dồi dào sẵn sàng đáp ứng cho nhu cầu phát triển tốc độ cao của Công ty. Nghiên cứu phương án phát hành trái phiếu, huy động vốn cổ phần trên thị trường chứng khoán, tăng vốn điều lệ lên 10.000 tỷ đồng giúp cho Công ty có đủ tiềm lực để thực hiện đầu tư vào các dự án với quy mô lớn hơn.



PHÁT TRIỂN VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ CÁC DỊCH VỤ KHÁC TRONG HỆ SINH THÁI DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN CEN LAND

Tăng cường năng lực cho đội ngũ tư vấn giải pháp marketing và truyền thông, bổ sung nhân sự có chất lượng, tăng cường liên kết và hợp tác quốc tế, phát triển các gói tư vấn marketing và truyền thông không chỉ đáp ứng một cách tốt nhất cho nhu cầu nội bộ mà có thể mở rộng cung cấp dịch vụ cho nhiều chủ đầu tư trên toàn quốc.

Tìm kiếm cơ hội mua hoặc thuê thêm để mở rộng mạng lưới các văn phòng và bất động sản cho thuê. Phát triển mô hình nhượng quyền Cen X Space trên toàn quốc.

Mở rộng hợp tác với nhiều đối tác quản lý vận hành quốc tế, xây dựng nhiều gói tư vấn khác nhau phù hợp với từng dự án và đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của các chủ đầu tư muốn đưa các tiêu chuẩn vận hành quốc tế vào dự án của mình.

Mở rộng hợp tác và liên kết với các đối tác đào tạo có uy tín và phát triển các chương trình đào tạo mới thực chất có sức thu hút nhiều học viên tham gia.

HƯỚNG TỚI MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC LÝ TƯỞNG

Trong quá trình phát triển với tốc độ cao như hiện nay không tránh khỏi những xáo trộn trong lực lượng nhân sự đòi hỏi ngoài việc tuyển dụng đúng người, Ban lãnh đạo Công ty còn được yêu cầu cao hơn trong việc hài hòa các mối quan hệ và dẫn dắt sự thay đổi.

Công ty cần tiếp tục phát triển văn hoá doanh nghiệp có bản sắc riêng và có giải pháp nâng cao đồng bộ các lĩnh vực như không gian văn minh, quy trình làm việc rõ ràng, chính sách lương thưởng và phúc lợi vượt trội, cơ hội nghề nghiệp phong phú, danh tiếng của Công ty phải được xây dựng để trở thành sự lựa chọn của người tìm việc.



NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN TRỊ HỆ THỐNG

Xây dựng và thực hiện các chương trình đào tạo và bồi dưỡng riêng biệt cho đội ngũ quản trị bao gồm cả đội ngũ quản trị cấp cao, từng bước áp dụng các tiêu chuẩn quản trị quốc tế vào bộ máy quản trị của Cen Land.

Bổ sung nhân sự hỗ trợ cho Ủy ban Kiểm toán để thực hiện tốt vai trò của Ủy ban kiểm toán trong kiểm soát nội bộ, QLRR và tuân thủ trong khung quản trị nội bộ của Cen Land.

Tăng cường các hoạt động thanh tra, giám sát đảm bảo hệ thống vận hành an toàn và liên tục phát triển.

Ứng dụng công nghệ và phần mềm quản trị tiên tiến vào công tác quản trị hệ thống.

QUAN TÂM NHIỀU HƠN ĐẾN VẤN ĐỀ PHÁT TRIỂN XANH VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Mặc dù đây là lĩnh vực mà Công ty đã thường xuyên thực hiện trong thời gian qua bao gồm các hoạt động tiết kiệm năng lượng, xây dựng không gian làm việc xanh sạch đẹp, chú ý phát triển không gian xanh và bảo vệ môi trường tại các dự án phát triển và các dự án mà Cen Land tham gia tư vấn. Song do đặc thù là ngành dịch vụ chưa có nhiều hoạt động có tác động đến môi trường nên Công ty chưa có các chính sách và chiến lược cụ thể về vấn đề này. Tuy nhiên với tốc độ phát triển nhanh và mở rộng của hệ sinh thái trên quy mô lớn, sẽ có nhiều hoạt động liên quan đến tác động môi trường như việc phát triển dự án bất động sản hay lựa chọn các dự án phân phối đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn về môi trường.

Để đảm bảo cho sự phát triển bền vững của hệ sinh thái của Cen Land đòi hỏi sự quan tâm nhiều hơn của Ban lãnh đạo bằng các chính sách, định hướng, chương trình cụ thể, phù hợp với các tiêu chí phát triển bền vững của quốc tế, hạn chế tối đa các tác động có hại và đóng góp vào xây dựng một môi trường phát triển xanh, bền vững.



HƯỚNG TỚI MỘT HỆ SINH THÁI DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN BỀN VỮNG HÀNG ĐẦU

MỤC TIÊU CỦA CEN LAND

- Tối ưu hóa năng lực và cơ hội để tăng tính bền vững cho doanh nghiệp;
- Mở rộng hệ sinh thái để phục vụ khách hàng một cách tốt nhất, đáp ứng mọi nhu cầu của khách hàng trong lĩnh vực bất động sản;
- Đóng góp những sản phẩm mà thị trường đang thiếu và sẽ rất cần trong tương lai, góp phần giải quyết các vấn đề, nhu cầu của nền kinh tế-xã hội

NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN

- Dựa trên năng lực lõi của Cen Land là môi giới bất động sản, cụ thể là mạng lưới phân phối bán hàng rộng khắp, khả năng quan sát nắm bắt thông tin diễn biến thị trường nhanh nhạy, dữ liệu khách hàng lớn từ đó xây dựng các giải pháp tư vấn hiệu quả, phát triển các dịch vụ thiết thực đáp ứng nhu cầu của khách hàng và chủ đầu tư bất động sản, lựa chọn các dự án đầu tư phù hợp với xu hướng thị trường;
- Quyết định đầu tư của Cen Land dựa trên tiêu chí tạo hiệu quả nhanh, chắc chắn và bền vững.

LỢI THẾ CỦA CEN LAND

- Có tầm nhìn xa, nội lực mạnh;
- Hệ sinh thái đang ngày càng hoàn thiện và mở rộng;
- Mạng lưới đối tác uy tín, rộng khắp trên cả nước và quốc tế đảm bảo cả cơ hội đầu vào và đầu ra;
- Tiềm lực tài chính mạnh

TRỞ THÀNH ĐƠN VỊ CHUYÊN NGHIỆP GIÚP HIỆN THỰC HÓA CÁC KẾ HOẠCH VÀ ƯỚC MƠ CHO ĐỐI TÁC, KHÁCH HÀNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land) được ghi nhận là một trong những công ty môi giới bất động sản hàng đầu tại Việt Nam. Vị thế ấy được tạo nên không chỉ từ quy mô hay số lượng dự án phân phối mà còn từ giá trị mang lại cho khách hàng và đối tác thông qua những dịch vụ của Cen Land.

CRE có lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là môi giới Bất động sản, tuy nhiên khác với hoạt động môi giới bất động sản đơn thuần, từ nhiều năm nay CRE đã trở thành một doanh nghiệp chuyên cung cấp dịch vụ bất động sản với mạng lưới phân phối bất động sản của Cen Land trải dài khắp toàn quốc từ Bắc vào Nam. Đội ngũ môi giới tại Cen Land được đào tạo bài bản, có trình độ cao, giàu kinh nghiệm, nắm bắt được nhu cầu của khách hàng, từ đó, đem lại cho khách hàng những lựa chọn tối ưu và trải nghiệm tốt nhất.

Ngoài hoạt động môi giới, triển khai phân phối dự án cho các nhà đầu tư, Cen Land còn tham gia tư vấn cho các nhà phát triển bất động sản thay đổi cơ cấu sản phẩm (định vị sản phẩm, quy hoạch tổng thể, diện tích, giá bán...) để phù hợp với thị hiếu của người mua.

Bên cạnh các hoạt động chính là môi giới bất động sản và đầu tư thứ cấp, hệ sinh thái dịch vụ bất động sản của Cen Land còn có nhiều sản phẩm dịch vụ đa dạng khác như RSM cung cấp dịch vụ giải pháp marketing và truyền thông bất động sản, Học viện Môi giới Cen Academy - trung tâm đào tạo môi giới bất động sản với mục tiêu bồi dưỡng nhân tài ngành bất động sản; nền tảng Cenhomes.vn cung cấp cơ sở dữ liệu và hệ thống định giá bất động sản online lớn nhất tại Việt Nam; Cen Cuckoo hoạt động trong lĩnh vực quản lý, dịch vụ nhà ở, dịch vụ văn phòng; ...

Công nghệ là điểm làm nên sự khác biệt của Cen Land với các đối thủ trong ngành. Công ty luôn đẩy mạnh ứng dụng các công nghệ hiện đại vào hoạt động kinh doanh của mình để tăng hiệu quả hoạt động.

Cùng với đó, hiện nay, Cen Land đã tích lũy được nguồn lực tài chính hết sức dồi dào. Bên cạnh Cen Land còn có sự đồng hành chiến lược của các định chế tài chính lớn có uy tín sẵn sàng cung cấp các giải pháp và nguồn lực tài chính cho nhu cầu phát triển của Công ty.

Tất cả những yếu tố đó đã tạo nên một Hệ sinh thái dịch vụ bất động sản đa dạng chuyên nghiệp hàng đầu, nơi đáng tin cậy để các chủ đầu tư gửi gắm các dự án cùng các kế hoạch tâm huyết và ước mơ của mình để Cen Land biến nó thành hiện thực, nơi khách hàng có thể tin tưởng để hiện thực hóa các dự định của mình về những ngôi nhà mơ ước và các khoản đầu tư hiệu quả. Các nhà đầu tư sẽ hoàn toàn yên tâm với giá trị tăng trưởng bền vững của Cen Land theo thời gian.

Thực tế cho đến nay Cen Land đã giúp hiện thực hóa hơn 600 dự án cho hàng trăm chủ đầu tư khác nhau trên cả nước, mang đến cho khách hàng gần 200.000 căn nhà mơ ước. Giá trị của Cen Land đã tăng gấp hơn 3 lần từ khi niêm yết trên thị trường chứng khoán vào tháng 9/2018. Với vị thế và quy mô mới, chiến lược tăng trưởng bứt phá, Cen Land tiếp tục là người đồng hành đáng tin cậy của khách hàng, chủ đầu tư và nhà đầu tư trong thời gian tới.

CÁC CAM KẾT

Cen Land trân trọng mối quan hệ với tất cả các bên có liên quan và xem đây là một trong những cơ sở cho cơ hội phát triển ổn định, bền vững và thực tế để thể hiện sự nhận thức này

Cam kết đối với nhân viên

Nâng cao thứ hạng Top 10 công ty có nguồn nhân lực hạnh phúc nhất Việt Nam. Luôn đảm bảo phúc lợi cho người lao động theo quy định của quốc gia, đồng thời có chính sách khen thưởng và kỷ luật rõ ràng, minh bạch.

Luôn nỗ lực nâng cao thu nhập của người lao động dựa trên khảo sát thị trường và duy trì ở mức cạnh tranh với mặt bằng chung

Xây dựng môi trường làm việc giúp nhân viên phát huy tốt nhất năng lực của mình.

Đảm bảo sự đa dạng và bình đẳng trong cơ cấu nguồn nhân lực

Cam kết tuân thủ quy định của pháp luật về lao động, tuyệt đối không sử dụng lao động trẻ em.

Phát triển các chương trình đào tạo, kịp thời cập nhật các kiến thức mới cho CBNV để theo kịp với tốc độ phát triển nhanh chóng của Công ty.



Cam kết với đối tác, cổ đông, khách hàng

Lấy sự hài lòng của khách hàng làm yếu tố quan trọng để đo lường giá trị của công ty, bảo vệ quyền lợi của khách hàng, tôn trọng và giữ lời hứa với khách hàng.

Không ngừng nỗ lực nâng cao chất lượng dịch vụ nhằm dành trọn lòng tin của khách hàng.

Tổ chức các sự kiện tri ân sự gắn kết, tín nhiệm của khách hàng đối với Công ty.

Tôn trọng và đề cao tinh thần hợp tác cùng phát triển với các đối tác.

Giữ uy tín của công ty, cam kết xây dựng và phát triển quan hệ hợp tác bền vững.

Tuân thủ công bố thông tin minh bạch, kịp thời; chủ động trao đổi thông tin minh bạch với cổ đông thông qua các hoạt động IR định kỳ và không định kỳ.



Cam kết với cộng đồng - xã hội

Tăng cường đầu tư phát triển cộng đồng.

Tạo cơ hội việc làm cho người dân địa phương có chi nhánh, công ty con của Cen Land.

Hỗ trợ xây dựng, cải tạo các điểm trường cho trẻ em vùng sâu vùng xa.

Ứng hộ đồng bào bị ảnh hưởng bởi thiên tai; tham gia giải cứu nông sản của bà con nông dân.

Ngoài ra, Cen Land luôn cam kết nỗ lực tối đa bằng tất cả tinh thần trách nhiệm và đạo đức của một doanh nghiệp đi đầu trong lĩnh vực môi giới bất động sản để đóng góp và chủ động tạo nên sự thay đổi tích cực cho cộng đồng về giá trị chiều sâu và hiệu quả dài hạn.



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Cen Land luôn nhìn nhận sự bền vững của cộng đồng và xã hội đến từ lựa chọn hành xử của doanh nghiệp trong quá trình phát triển kinh doanh. Triết lý kinh doanh của Cen Land là phụng sự và giải quyết các vấn đề của xã hội, từ đó đóng góp cho cộng đồng và mang lại chỗ đứng cho doanh nghiệp. Tinh thần đó được quán triệt xuyên suốt trong quá trình phát triển của doanh nghiệp. Đó là cơ sở đảm bảo cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Trong năm vừa qua, dưới sự tác động khắc nghiệt của đại dịch Covid, tinh thần phụng sự của doanh nghiệp lại được phát huy cao độ bằng những nỗ lực thiết thực và hành động kịp thời, hiệu quả. Đứng trước những cơ hội và thách thức mới đặt ra cho Công ty, để có thể tiến nhanh và xa hơn nữa nhưng vẫn đảm bảo phát triển bền vững, Cen Land luôn giữ vững quan điểm:

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

HỆ SINH THÁI BỀN VỮNG

Sau gần 20 năm xây dựng và phát triển, Cen Land đã dần hình thành một hệ sinh thái dịch vụ bất động sản số 1 của thị trường. Nhìn lại chặng đường đã qua, Cen Land đã nhiều lần trải qua các cuộc khủng hoảng trong lĩnh vực bất động sản và những bất định của kinh tế vĩ mô. Tuy nhiên, Cen Land vẫn vững vàng vượt qua mọi khó khăn mà Công ty phải đối mặt, biến thách thức thành cơ hội, giữ vững vị trí tiên phong trên thị trường và đà tăng trưởng vượt trội, ngay cả khi các công ty cùng ngành khác gặp phải khó khăn, thách thức, thậm chí phải giải thể. Vượt qua những khó khăn của đại dịch năm 2021, Cen Land vẫn ghi nhận tốc độ tăng trưởng bứt phá và lập kỷ lục mới về các chỉ tiêu kinh doanh từ khi thành lập.

Cen Land hiện đang phân phối số lượng dự án bất động sản nhiều nhất trên thị trường với hơn 100 dự án được phân phối đồng thời trên hệ thống nhờ lợi thế sở hữu mạng lưới phân phối rộng khắp trên toàn quốc, lực lượng tư vấn và quản lý dự án giàu kinh nghiệm, đội quân chủ lực STDA hùng hậu mạnh mẽ nhất trên thị trường, cộng đồng đại lý bất động sản cá nhân Cyber Agent quy mô lớn nhất Việt Nam, nền tảng công nghệ bất động sản hiện đại Cenhomes.vn cùng hàng trăm đối tác liên kết, chi nhánh và các công ty con của Cen Land trên toàn quốc.

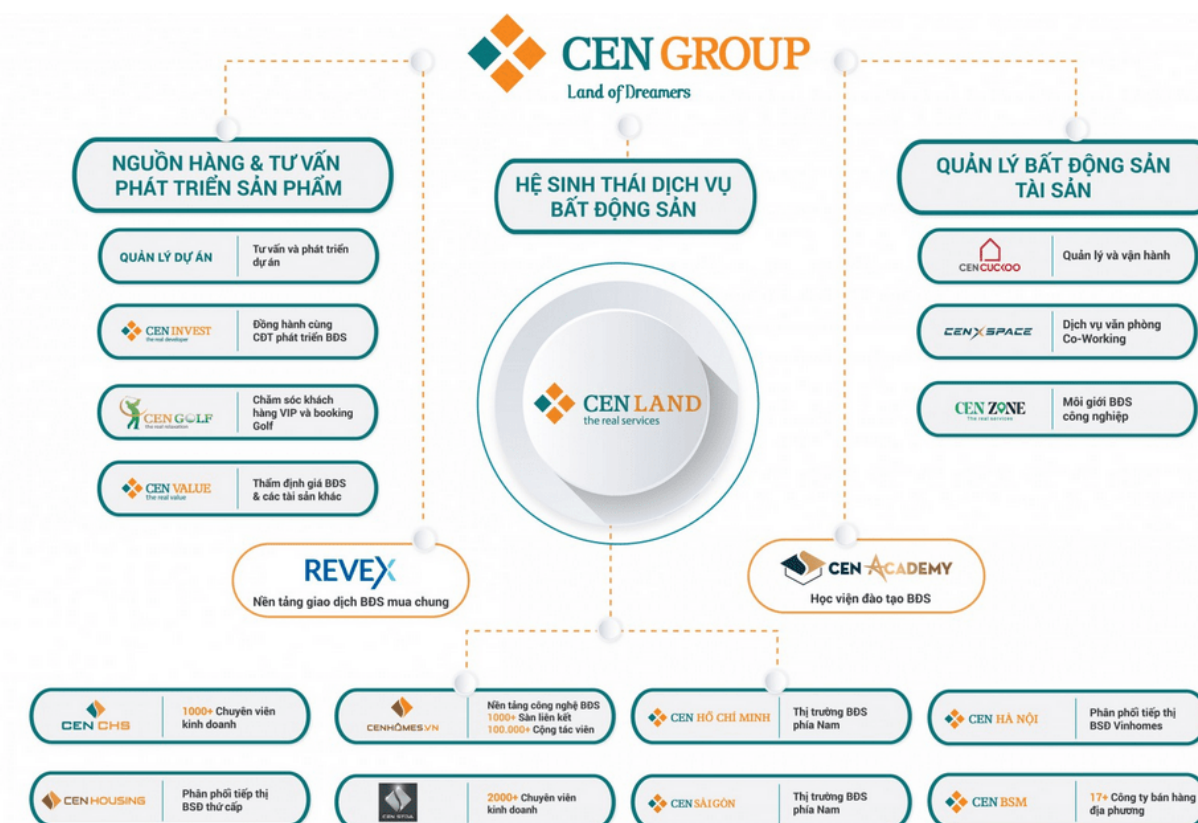
Công ty luôn lấy khách hàng làm trung tâm và là giá trị lợi thế của doanh nghiệp, từ đó phát triển các sản phẩm, dịch vụ phù hợp nhu cầu khách hàng, giúp hiện thực hóa các dự án của các chủ đầu tư bất động sản. Ngoài hoạt động cốt lõi là môi giới, triển khai phân phối dự án cho các nhà đầu tư, Cen Land còn tham gia tư vấn cho các nhà phát triển bất động sản thay đổi cơ cấu sản phẩm (định vị sản phẩm, quy hoạch tổng thể, diện tích, giá bán...) để phù hợp với thị hiếu của người mua.

Ngoài ra, Cen Land còn sở hữu hệ sinh thái đa dạng các dịch vụ bất động sản xoay quanh hoạt động kinh doanh chính của Công ty như Dịch vụ cho thuê văn phòng Cen X Space; Học viện đào tạo bất động sản Cen Academy; Dịch vụ Marketing và truyền thông bất động sản; Dịch vụ tư vấn và quản lý vận hành bất động sản; ... Tất cả các hoạt động đều hỗ trợ cho nhau và cho hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty.



Tại Cen Land, trải nghiệm của khách hàng luôn là ưu tiên số một và Cen Land luôn cố gắng để đem lại cho khách hàng trải nghiệm tốt nhất. Với mục tiêu phát triển Công ty nhanh và bền vững hơn nữa, trên nền tảng một hệ sinh thái dịch vụ bất động sản hàng đầu có mạng lưới bao phủ toàn quốc và quốc tế, Ban lãnh đạo của Cen Land đã đề ra chiến lược tái cấu trúc hệ thống và tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị bất động sản bằng các hoạt động bao tiêu, hợp tác đầu tư và đầu tư thứ cấp. Và năm 2021 là năm chứng kiến hoạt động đầu tư mạnh mẽ nhất từ trước đến nay của Cen Land, giúp cho các dự án của các Chủ đầu tư được hiện thực hóa đến tay khách hàng một cách nhanh nhất. Trên thực tế, cho đến nay, Cen Land đã giúp hiện thực hóa hơn 600 dự án cho hàng trăm nhà đầu tư khác nhau trên khắp cả nước. Mang đến gần 200.000 ngôi nhà mơ ước cho khách hàng. Giá trị vốn hóa của Cen Land cũng đã tăng hàng ngàn lần từ khi thành lập và tăng hơn gấp ba lần kể từ khi niêm yết vào tháng 9/2018.

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



MỞ RỘNG MỐI QUAN HỆ BỀN CHẶT VỚI CÁC ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC

Năm 2021 là năm Cen Land thực hiện hoạt động đầu tư thứ cấp mạnh mẽ nhất từ trước tới giờ với hơn 5.000 tỷ đầu tư vào một loạt các dự án có khả năng thanh khoản cao bao gồm: Louis City Hoàng Mai, Hinode Royal Park, Bình Minh Garden, C - Sky View, Casamia Hội An và Trinity Tower. Bên cạnh đó, Cen Land đã bắt tay với nhiều chủ đầu tư như Hồng Lam Xuân Thành, Vinhomes, Novaland, V.F.I Group,... trở thành đối tác chiến lược tư vấn, nghiên cứu phát triển và phân phối, đưa ra thị trường những sản phẩm BĐS đáp ứng nhu cầu của người mua nhà.

Cũng trong năm 2021 phải kể đến sự bắt tay hợp tác chiến lược toàn diện giữa Cen Land với một định chế tài chính lớn Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư IPA. IPA đã đăng ký mua 22 triệu cổ phiếu CRE (tương ứng với 10,66% vốn của Cen Land). Qua đó tiềm lực tài chính của Cen Land ngày càng vững mạnh hơn đáp ứng nhu cầu phát triển ở quy mô lớn hơn.

Hoàn thành xuất sắc kế hoạch 2021 là động lực quan trọng giúp Cen Land tự tin bước vào một giai đoạn tăng tốc, mở rộng thị phần, xây dựng một hệ sinh thái dịch vụ bất động sản lớn nhất tại Việt Nam và trở thành công ty tỷ đô. Hiện, Cen Land đang ở vị thế mới, không chỉ đơn thuần là môi giới mà với các dự án đánh giá tốt, Cen Land cùng các đối tác tài chính sẵn sàng bỏ nhiều tiền ra đầu tư để có lợi nhuận cao hơn.

Hiện nay, Cen Land có quan hệ với hầu hết với các chủ đầu tư dự án lớn trên toàn quốc, đã phân phối trên 600 dự án trên toàn quốc và thường xuyên có trên 100 dự án đang phân phối trên hệ thống. Ngay cả khi thị trường đang hạn chế nguồn cung, nhiều sản phẩm không có hàng để phân phối thì Cen Land vẫn có rất nhiều hàng. Đồng thời, với uy tín và 20 năm kinh nghiệm trên thị trường bất động sản Việt Nam, Cen Land sở hữu đội ngũ tư vấn bán hàng lâu năm và giàu kinh nghiệm giúp tư vấn cho chủ đầu tư các giải pháp thiết thực nhằm đưa ra các sản phẩm phù hợp đến tay khách hàng một cách nhanh nhất, từ đó hiện thực hóa các ước mơ của các chủ đầu tư. Theo đó, ngày càng có nhiều chủ đầu tư sẵn sàng hợp tác chiến lược và giao dự án cho Cen Land phân phối độc quyền.



TINH THẦN THƯỢNG TÔN PHÁP LUẬT

Là một trong những công ty hàng đầu trên thị trường môi giới bất động sản, Cen Land luôn đặt lên hàng đầu việc tuân thủ các quy định của pháp luật, đặc biệt là về báo cáo tài chính, thuế đầy đủ, thực hiện đúng trách nhiệm của doanh nghiệp. Cùng với đó đó là khi dịch bệnh nghiêm trọng, các quy định của đất nước được tuân thủ cẩn thận bởi tất cả nhân viên Cen Land, mặc dù số lượng nhân viên trong Cen Land không nhỏ. Có thể nói Cen năm 2021 đã hoàn thành xuất sắc việc tuân thủ pháp luật của mình.

Trong năm 2021, Cen Land liên tục cập nhật quy định nội bộ nhằm đảm bảo tuân thủ quy định, chính sách pháp luật. Cụ thể như sau:

- Sửa đổi Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực từ ngày 01/01/2021)
- Giải thể Ban Kiểm toán nội bộ và thay thế bằng Ủy ban kiểm toán để phù hợp với quy định về quản trị doanh nghiệp của công ty đại chúng
- Nghiên cứu, xây dựng quy định nội bộ phù hợp nhằm đáp ứng quy định pháp luật về chống tin nhắn rác, thư điện tử rác, cuộc gọi rác.

Bên cạnh đó, Cen Land luôn minh bạch mọi thông tin liên quan đến các hoạt động của Công ty, giải đáp các vướng mắc của khách hàng về các vấn đề pháp lý liên quan. Chính nhờ sự minh bạch, thượng tôn pháp luật này đã tạo niềm tin cho khách hàng và đối tác của Cen Land.



XÂY DỰNG MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC HẠNH PHÚC

Văn hóa doanh nghiệp được ví như đời sống tinh thần của công ty. Để tồn tại và phát triển về mọi mặt, một doanh nghiệp phải xây dựng văn hóa doanh nghiệp phù hợp, hoàn thiện và thực hiện nó một cách tận tâm. Với cốt lõi này, Cen Land đã xây dựng một nền tảng văn hóa vững chắc, hoàn thiện, phong phú và nhận được phản hồi tích cực từ phía nhân viên, khiến ngày làm việc của Cen Land thêm màu sắc và thư giãn dưới áp lực công việc.

Năm 2021, dù khó khăn bởi dịch bệnh nhưng Cen Land vẫn hoạt động với tiêu chí 3 không: không giảm lương, không giảm nhân sự và không giảm thu nhập. Theo đó, hơn 3.500 nhân sự của Cen Land vẫn có việc làm ổn định, có lương nhận hàng tháng và được hưởng đầy đủ chế độ đãi ngộ như bảo hiểm y tế, bảo hiểm nhân thọ, kiểm tra sức khỏe định kỳ, hỗ trợ F0, F1,...

Trong nỗ lực chung thể hiện chí hướng cao độ của toàn Công ty, bộ phận Nhân sự đã có những chiến lược cụ thể để phát huy thế mạnh của từng nhân viên, tạo sự yên tâm giữa những biến động bằng cách duy trì lương bổng, phúc lợi, chế độ làm việc cũng như chuyển đổi các chương trình gắn kết, chăm sóc đời sống tinh thần của nhân viên sang nhiều hình thức đa dạng khác nhau. Những hoạt động văn hóa chính của tập đoàn vẫn được triển khai đúng thời điểm như: Loyal Soldiers, Cen Awards, sinh nhật Tập đoàn, trang trí văn phòng Giáng sinh, giải bóng đá, nhảy cover chốt Deal,... Tất cả đều được tổ chức thành công và đảm bảo an toàn với tất cả những người tham gia.

Ngày 22/12/2021, Cen Land với hệ sinh thái bao gồm nhiều thành viên chính thức được vinh danh là đơn vị nằm trong Top 10 doanh nghiệp tiêu biểu có nguồn nhân lực hạnh phúc theo kết quả khảo sát do Anphabe thực hiện. Giải thưởng "Top 10 doanh nghiệp tiêu biểu có nguồn nhân lực hạnh phúc" được khảo sát bởi Anphabe một lần nữa là niềm tự hào cũng là động lực để Cen Land tiếp tục kiên định và nỗ lực với tôn chỉ tôn trọng và phát triển con người, từ đó xây dựng nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.



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

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

Năm 2022, Cen Land tiếp tục quan tâm, thực hiện đầy đủ phúc lợi về mặt vật chất và đảm bảo đời sống tinh thần, mang đến những giá trị từ bên trong cho nhân viên. Những hoạt động vinh danh, động viên, hỗ trợ kịp thời cho cán bộ nhân viên vẫn luôn được Cen đẩy mạnh qua từng năm.



ĐÓNG GÓP CHO CỘNG ĐỒNG VÀ XÃ HỘI

Các hoạt động cộng đồng của CRE ngày càng phát triển về quy mô và chất lượng. Theo phương châm “Công ty tốt là công ty luôn đóng góp đáng kể cho sự phát triển và an sinh xã hội và rất quan trọng thể hiện sự lành mạnh của công ty.” Tại Cen Land, sự cống hiến và đóng góp cho xã hội được Ban Lãnh đạo cùng toàn thể và nhân viên đồng lòng tổ chức với quy mô lớn quanh năm, nhìn lại sẽ để lại ấn tượng khó phai. Một số hoạt động nhân ái tiêu biểu trong năm 2021 do Cen và quỹ Những Tấm lòng nhân ái thực hiện:

- Quyên góp cho quỹ vaccine Việt Nam;
- Tổ chức chiến dịch Home now for Viet Nam stronger, quyên góp trên mỗi giao dịch được thực hiện;
- Xây dựng nhà nhân ái, trường bán trú tại các tỉnh Gia Lai, Cao Bằng, Lâm Đồng...;
- Hiến máu nhân đạo;
- Hỗ trợ bà con xa xứ về quê trong mùa dịch bệnh;
- Hỗ trợ rau quả tiếp sức cho Sài Gòn khi dịch bệnh đỉnh.



ĐÓNG GÓP VỀ TÀI CHÍNH

Với vai trò và trách nhiệm của một doanh nghiệp hàng đầu, Cen Land luôn tuân thủ tốt các quy định của pháp luật, đặc biệt là về chính sách thuế. Trong suốt quá trình hoạt động, Cen Land luôn hoàn thành đúng nghĩa vụ về thuế, nhiều năm liên tiếp được Cục Thuế Hà Nội tuyên dương, tặng bằng khen. Năm 2021, tổng số tiền thuế Cen Land nộp về ngân sách nhà nước là gần 200 tỷ đồng.

Cen Land luôn nhận thức việc phát triển kinh doanh phải song hành với việc thực hiện tốt chính sách, pháp luật thuế. Với mục tiêu doanh thu đề ra trong năm 2022, Cen Land dự kiến sẽ đóng mức thuế cao hơn so với năm trước. Việc chấp hành đúng và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế không chỉ là trách nhiệm, mà còn là niềm tự hào khi được đóng góp xây dựng đất nước.

HOẠT ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG

Trải qua năm 2021 nhiều khó khăn, Cen Land vẫn tiếp tục duy trì các hoạt động từ thiện - vì cộng đồng như: xây trường cho trẻ em vùng cao, giúp đỡ những hoàn cảnh khó khăn, đóng góp cho công tác phòng chống dịch Covid -19.



ỦNG HỘ CHO CÔNG TÁC PHÒNG CHỐNG DỊCH COVID-19

Trong năm 2021, Cen Land đã ủng hộ 5 tỷ đồng vào quỹ vaccine phòng Covid-19 của Chính phủ cùng những hoạt động trao tặng trang thiết bị y tế cho các tỉnh thành chịu ảnh hưởng nặng nề từ đại dịch Covid-19, tiêu biểu như:

- Trao tặng thiết bị y tế phòng chống dịch cho Bệnh viện Phục hồi chức năng - Điều trị bệnh nghề nghiệp và Bệnh viện Lê Văn Thịnh trị giá hơn 1,5 tỷ đồng;
- Trao tặng 05 máy thở cùng 9.000 khẩu trang N95 cho Bệnh viện đa khoa Bình Dương;
- Ủng hộ 200 triệu đồng các cháu nhỏ trong khu cách ly tại Nậm Pồ và Mường Pồn, tỉnh Điện Biên;
- Ủng hộ toàn bộ cơ sở kinh doanh tại địa chỉ 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Cầu Giấy, Hà Nội làm địa điểm tiêm vaccine cho người dân;
- Trao tặng 2.000 bộ đồ bảo hộ phòng, chống dịch Covid-19 cho tỉnh Thái Bình.



HỖ TRỢ BÀ CON BỊ ẢNH HƯỞNG BỞI DỊCH BỆNH

Trước tình trạng ùn ứ một số lượng lớn nông sản tại Hải Dương, Cen Land đã lên kế hoạch kết nối với người nông dân để thu mua hàng chục tấn rau củ và vận chuyển về trụ sở tập đoàn. Phong trào chung tay giải cứu nông sản Hải Dương của Cen Land là một nghĩa cử cao đẹp, không chỉ đơn thuần là hỗ trợ người dân vùng dịch tiêu thụ nông sản do bị ảnh hưởng bởi COVID-19 mà còn thể hiện tinh thần lá lành đùm lá rách, tương thân tương ái của dân tộc Việt Nam.

Hình ảnh đoàn người bồng bế nhau đi bằng xe máy, di chuyển từ Sài Gòn tỏa đi nhiều hướng, chạy về quê nhà trong lúc dịch bệnh và lệnh phong tỏa ngặt nghèo này, đang làm nhói tim không biết bao người. Với mong muốn san sẻ phần nào những khó khăn với bà con xa xứ trên đường về quê tránh dịch, Quỹ Những tấm lòng Nhân ái đã kịp thời hỗ trợ 100 triệu đồng cho 3 điểm chốt tại: Buôn Ma Thuột, Nghệ An, Hà Tĩnh.



CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ NHỮNG TÂM LÒNG NHÂN ÁI

Tối ngày 26.01.2021, sự kiện Gala trao giải golf từ thiện Swing vì miền Trung 2021 đã khép lại với tổng số tiền quyền góp được ngay tại sự kiện là gần 2 tỉ đồng. Toàn bộ số tiền này sẽ được anh Phạm Đình Quý - Giám đốc Quỹ Những tấm lòng nhân ái trực tiếp thực hiện các hoạt động thiện nguyện hỗ trợ đồng bào miền Trung: xây dựng lại trường học, trạm xá....

Tiếp nối hoạt động từ các năm trước, Quỹ Những tấm lòng nhân ái trong năm 2021 đã hỗ trợ hơn 300 triệu đồng sửa điểm trường Cà Xen - Quảng Bình; Xây và bàn giao 3 căn nhà cho các gia đình có hoàn cảnh khó khăn tại Đức Trọng, Lâm Đồng; Hỗ trợ 125 triệu đồng tu sửa điểm trường B'Liang, Đức Trọng, Lâm Đồng.

Tiếp nối tinh thần nhân văn và những giá trị cao đẹp đã được hình thành nhiều năm qua, trong năm 2022 Cen Land sẽ tiếp tục đẩy mạnh những hoạt động thiện nguyện để đóng góp chung cho sự phát triển của xã hội và cộng đồng.



BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

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

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






Nhằm nâng cao năng suất lao động, tạo môi trường làm việc hiệu quả, an toàn, Công ty đã đưa ra quy tắc để đảm bảo môi trường làm việc luôn sạch sẽ, ngăn nắp và thân thiện với môi trường:


- Sắp xếp có trật tự, gọn gàng, ngăn nắp vật dụng trong công ty;
- Thường xuyên lau chùi, giữ gìn sạch sẽ văn phòng làm việc;
- Bố trí cây xanh trong văn phòng; tận dụng ánh sáng tự nhiên để tiết kiệm điện tiêu thụ;
- Lập tiêu chuẩn để tạo thói quen duy trì sự ngăn nắp.




Mặc dù đây là lĩnh vực mà Công ty đã thường xuyên thực hiện trong thời gian qua bao gồm các hoạt động tiết kiệm năng lượng, xây dựng không gian làm việc xanh sạch đẹp, chú ý phát triển không gian xanh và bảo vệ môi trường tại các dự án phát triển và các dự án mà Cen Land tham gia tư vấn. Song do đặc thù là ngành dịch vụ chưa có nhiều hoạt động có tác động đến môi trường nên Công ty chưa có các chính sách và chiến lược cụ thể về vấn đề này. Tuy nhiên với tốc độ phát triển nhanh và mở rộng của hệ sinh thái trên quy mô lớn, sẽ có nhiều hoạt động liên quan đến tác động môi trường như việc phát triển dự án bất động sản hay lựa chọn các dự án phân phối đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn về môi trường. Để đảm bảo cho sự phát triển bền vững của hệ sinh thái của Cen Land đòi hỏi sự quan tâm nhiều hơn của Ban lãnh đạo bằng các chính sách, định hướng, chương trình cụ thể, phù hợp với các tiêu chí phát triển bền vững của quốc tế, hạn chế tối đa các tác động có hại và đóng góp vào xây dựng một môi trường phát triển xanh, bền vững.



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

STT	Tiêu chí	Nội dung Cen Land đã thực hiện trong năm 2021	Kế hoạch thực hiện trong năm 2022
1	Xóa nghèo 	Trong năm 2021, mặc dù tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp nhưng Cen Land vẫn góp phần tạo công ăn việc làm mới cho hàng ngàn người lao động.	Với mục tiêu mở rộng hệ sinh thái dịch vụ bất động sản đồng nghĩa với quy mô nhân sự của Cen Land sẽ ngày càng tăng lên, đặc biệt là khi Cen Land ra mắt đội ngũ Cyber Agent, góp phần tạo cơ hội việc làm và tăng thu nhập cho người lao động
2	Không còn nạn đói 	Trong năm 2021, Cen Land tiếp tục duy trì và phát triển các chương trình gây quỹ từ thiện để ủng hộ những vùng gặp hoàn cảnh khó khăn như giải golf Swing vì miền Trung, cây ATM gạo...	Sang năm 2022, Cen Land tiếp tục duy trì và mở rộng hơn nữa các hoạt động thiện nguyện của mình thông qua quỹ Những tấm lòng nhân ái. Các hoạt động thiện nguyện của Cen Land hướng đến các đối tượng dễ bị tổn thương nhất trong xã hội như trẻ em vùng cao, bà con tại các vùng thiên tai, dịch bệnh. Trong đó, việc duy trì hoạt động xây trường học cho trẻ em vùng sâu vùng xa sẽ tiếp tục được Cen Land đẩy mạnh trong thời gian tới.
3	Sức khỏe và có cuộc sống tốt 	Công ty nỗ lực để góp phần bảo đảm cuộc sống an sinh của cán bộ nhân viên cũng như của mọi người trong toàn xã hội. Năm 2021, Cen Land đã ủng hộ 5 tỷ đồng cho quỹ vaccine của Chính phủ cũng như trao tặng nhiều trang thiết bị phòng chống Covid-19 cho nhiều tỉnh thành bị ảnh hưởng nặng bởi dịch bệnh. Trong nội bộ công ty, hoạt động kiểm tra sức khỏe cho nhân viên được thực hiện định kỳ, ngoài ra, Công ty cũng tiêm vaccine cho cán bộ nhân viên.	Cen Land là đơn vị đi đầu trong công tác chăm lo cho sức khỏe của nhân viên cũng như hỗ trợ cho cộng đồng. Sang năm 2022, ngoài việc mua BHYT theo quy định cho CBNV, Cen Land tiếp tục duy trì mua bảo hiểm sức khỏe cho toàn thể nhân viên của mình. Ngoài ra, Cen Land cũng sẽ tích cực tham gia ủng hộ các công tác phòng chống dịch bệnh.

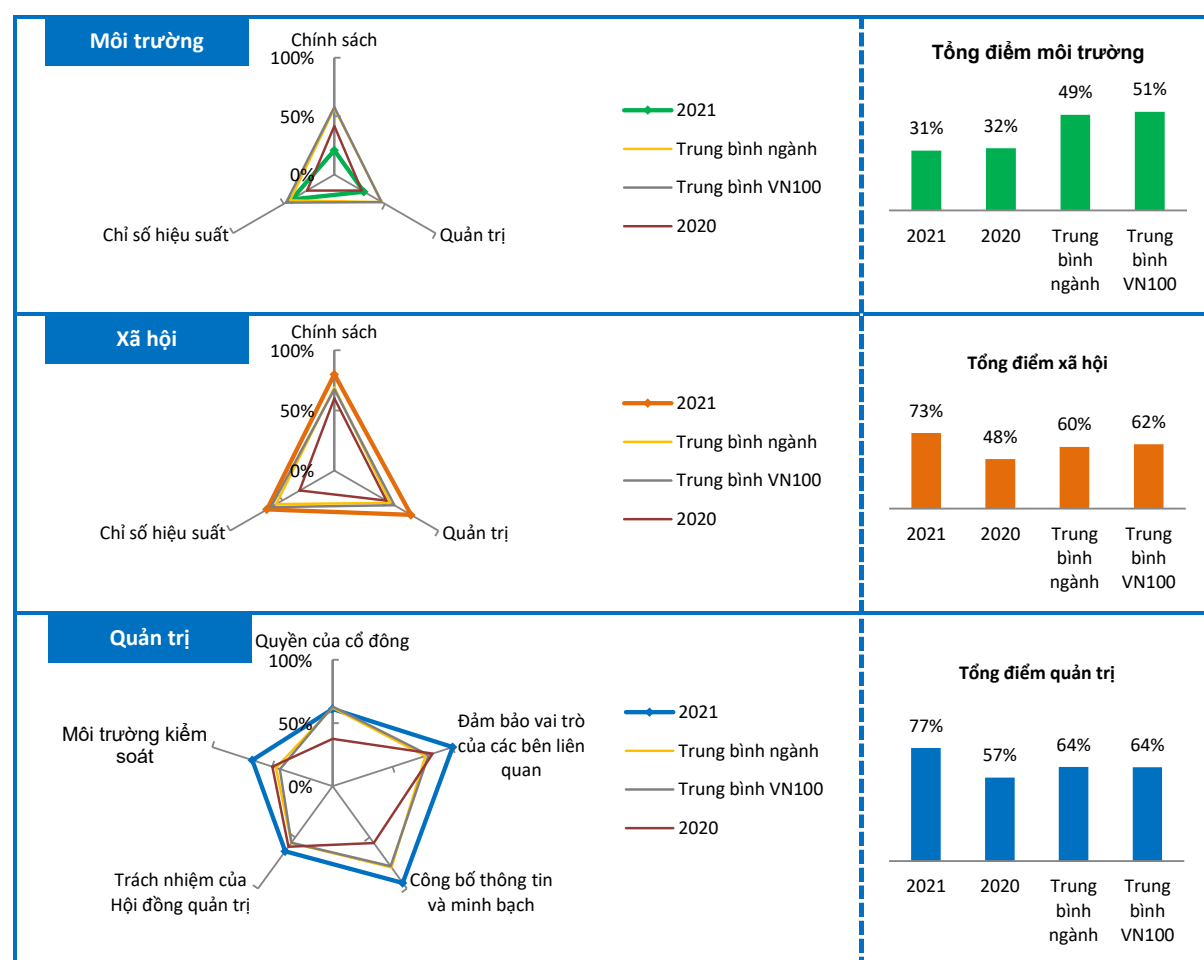
STT	Tiêu chí	Nội dung Cen Land đã thực hiện trong năm 2021	Kế hoạch thực hiện trong năm 2022
4	Chất lượng giáo dục 	<p>Cen Land tích cực tham gia vào công tác giáo dục trong năm 2021.</p> <p>Công ty đã xây dựng các điểm trường cho trẻ em tại các vùng sâu, vùng xa như Điểm trường thôn 3 - Trường Tiểu học Ngọc Linh; Điểm trường Tunak Nam Trà My,...</p> <p>Cen Academy tiếp tục hợp tác với chuyên gia hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản, các đối tác trong nước và cả các đối tác quốc tế để triển khai các chương trình đào tạo tiên tiến về đầu tư, kinh doanh bất động sản, cung cấp không chỉ kiến thức và kinh nghiệm thực tiễn mà còn các cơ hội đầu tư bất động sản tại Việt Nam và trên thế giới.</p>	<p>Năm 2022, Cen Land sẽ tiếp tục tìm kiếm các địa phương vùng sâu, vùng xa để hỗ trợ xây các điểm trường mới khang trang cho trẻ em ở các vùng này.</p> <p>Cen Academy cũng đẩy mạnh hợp tác với các đối tác và đào tạo với quy mô lớn để nâng cao kiến thức cho đội ngũ môi giới.</p>
5	Bình đẳng giới 	<p>Tại Cen Land, cơ hội việc làm và phát triển được chia đều cho tất cả cán bộ nhân viên, không phân biệt giới tính. Tất cả nhân viên có đóng góp cho Công ty đều được ghi nhận và khen thưởng xứng đáng.</p>	<p>Tiếp tục và cải thiện chính sách cho nhân sự nữ, tạo cơ hội để gia tăng nhân sự nữ ở cấp quản lý cấp cao.</p> <p>Thực hiện đầy đủ các quyền lợi về chế độ thai sản, phụ nữ đang có con nhỏ dưới 12 tháng tuổi cho nhân viên nữ.</p>
6	Công việc và phát triển kinh tế 	<p>Năm 2021, Cen Land đã vượt qua khó khăn, bất định để mang lại kết quả lợi nhuận cao nhất trong lịch sử công ty (LNST hơn 450 tỷ đồng), đóng góp cho nền kinh tế Việt Nam và tiếp tục tạo ra công ăn việc làm ổn định cho người lao động trong thời gian dịch bệnh.</p>	<p>Năm 2022 được kỳ vọng sẽ là một năm bứt phá của ngành bất động sản nói chung và Cen Land nói riêng. Cen Land đã chuẩn bị kỹ càng ngay từ cuối năm 2021 để có thể thích ứng với mọi tình huống có thể xảy ra.</p>

STT	Tiêu chí	Nội dung Cen Land đã thực hiện trong năm 2021	Kế hoạch thực hiện trong năm 2022
7	Công nghiệp, đổi mới và cơ sở hạ tầng 	<p>Cen Land hiện vẫn đang là đơn vị đi đầu trong việc ứng dụng công nghệ vào bất động sản. Công ty đã đẩy mạnh ứng dụng các công nghệ mới như VR, AR vào trong hoạt động môi giới bất động sản, giúp cho khách hàng có thể trực tiếp xem các sản phẩm mà Công ty đang phân phối mà không cần phải trực tiếp đến tận nơi, giúp tiết kiệm thời gian cho khách hàng.</p> <p>Ngoài ra, hệ thống định giá bất động sản dựa vào AI và Big Data của Công ty cũng đã đi vào hoạt động, giúp khách hàng có thêm thông tin về mức giá phù hợp với từng sản phẩm tại từng dự án.</p>	<p>Năm 2022, Cen Land sẽ tiếp tục nghiên cứu ứng dụng công nghệ vào các hoạt động khác của công ty.</p> <p>Ngoài ra, nền tảng Cenhomes cũng sẽ tiếp tục được nâng cấp và hoàn thiện để mang lại trải nghiệm tốt nhất cho khách hàng</p>
8	Giảm bất bình đẳng 	<p>Nhân viên làm việc tại Cen Land ngoài các chế độ theo quy định tại pháp luật còn có các chính sách khen thưởng với những đóng góp cho Công ty. Những hoàn cảnh đặc biệt đều được xem xét cẩn thận để đưa ra giải pháp hợp lý.</p>	<p>Năm 2022, Cen Land tiếp tục duy trì và nâng cao các chế độ phúc lợi cho nhân viên. Các hoạt động của công ty bị hoãn lại trong năm 2021 sẽ được triển khai để ghi nhận sự cống hiến của nhân viên trong năm.</p>
9	Hợp tác để hiện thực hóa các mục tiêu 	<p>Cen Land luôn tìm kiếm và duy trì các mối quan hệ lâu dài với các đối tác có chung tầm nhìn; có uy tín trên thị trường. Năm 2021, Cen Land đã bắt tay với nhiều chủ đầu tư như Hồng Lam Xuân Thành, Vinhomes, Novaland, V.F.I Group,... trở thành đối tác chiến lược tư vấn, nghiên cứu phát triển và phân phối, đưa ra thị trường những sản phẩm BĐS đáp ứng nhu cầu của người mua nhà.</p>	<p>Năm 2022, Cen Land sẽ triển khai phân phối hơn 100 dự án trải dài trên toàn quốc với tổng giá trị lên tới hàng trăm ngàn tỷ đồng. Trong đó phải kể đến một loạt các dự án với các đối tác lớn như: Vinhomes, Eco-park, The Manor Central Park, Hinode Royal Park, Gamuda Central, Tuần Châu, Nova World ...</p>

ĐÁNH GIÁ CỦA HOSE VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Cổ phiếu được đánh giá	CRE	Điểm ESG	
		57%	31% Môi trường 73% Xã hội 77% Quản trị

Thông tin công ty	CTCP Bất động sản Thế kỷ	Giới thiệu chung
Mã ISIN	VN000000CRE6	Đánh giá phát triển bền vững: - Đánh giá phát triển bền vững là sản phẩm được Sở GD&ĐT TP.HCM xây dựng với mục tiêu thúc đẩy đầu tư trách nhiệm và bền vững trên thị trường chứng khoán Việt Nam. - Đánh giá bao gồm hơn 100 tiêu chí đánh giá về Môi trường, Xã hội và Quản trị doanh nghiệp của các Công ty niêm yết thuộc VN100. Các tiêu chí này được xây dựng dựa trên nền tảng GRI Standards của Tổ chức Sáng kiến Báo cáo toàn cầu, Các Nguyên tắc Quản trị công ty của G20/OECD năm 2015, Bộ nguyên tắc quản trị công ty theo thông lệ tốt nhất 2019 và một số quy định pháp luật về chứng khoán tại Việt Nam. - Nguồn dữ liệu đánh giá phát triển dựa trên các dữ liệu công bố thông tin trên thị trường và bảng khảo sát do Sở GD&ĐT TP.HCM gửi đến Công ty hằng năm. Đánh giá phát triển bền vững là cơ sở để xây dựng chỉ số phát triển bền vững - VNSI Chỉ số phát triển bền vững – VNSI: là chỉ số giá bao gồm 20 cổ phiếu thuộc VN100 có tính phát triển bền vững tốt nhất được sàng lọc thông qua các điều kiện sau: + Là thành phần của VN100 (đáp ứng các yêu cầu về tư cách cổ phiếu, thanh khoản, tỷ lệ tự do chuyển nhượng và vốn hóa) + Không thuộc các ngành nghề thuộc danh sách không mang tính bền vững theo Quy tắc xây dựng và Quản lý bộ chỉ số HOSE-Index – Chỉ số phát triển bền vững + Có kết quả Đánh giá phát triển bền vững do HOSE thực hiện cao nhất
GICS Sector	Real Estate	
GICS Industry Group	Real Estate	
Giá trị vốn hóa (30/11/2021)	6.562,06 Tỷ VND	
Tỷ lệ tự do ch.nhượng	45%	
Số cổ phiếu niêm yết	201.599.557	
Giới hạn sở hữu nước ngoài	49%	
Trang chủ	http://cenland.vn	



Trên cơ sở đánh giá của HOSE về phát triển bền vững, có thể thấy Cen Land được đánh giá rất cao trong việc thực hiện các tiêu chí phát triển bền vững. Điều này thể hiện qua các tiêu chí về Quản trị và Xã hội của Cen Land luôn ở mức cao trên trung bình của ngành cũng như của nhóm VN100. Ngoài hoạt động kinh doanh, Công ty luôn chú trọng đến việc đóng góp cho xã hội cũng như minh bạch thông tin với nhà đầu tư và đảm bảo quyền lợi của cổ đông.

Riêng về lĩnh vực môi trường do đặc thù của Cen Land hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ, chưa có nhiều yếu tố liên quan đến môi trường nên Công ty chưa có nhiều chính sách, quy định và thông tin được công bố liên quan đến vấn đề này. Nhưng không vì thế mà Cen Land bỏ qua vấn đề về môi trường. Hiện nay, những phương án đổi mới, cải tiến trang thiết bị, ưu tiên sử dụng năng lượng xanh và thân thiện tại các dự án luôn được Cen đề cao áp dụng. Bảo vệ môi trường, kiến tạo cuộc sống xanh - sạch và cân bằng là một phần quan trọng trong phương châm hoạt động của ban lãnh đạo Cen Land cùng đội ngũ nhân sự.

Luôn ý thức được vai trò và trách nhiệm của mình, Cen Land sẽ tiếp tục chú trọng đến vấn đề phát triển bền vững hơn nữa. Năm 2022 Cen Land sẽ tiếp tục duy trì những điều đã làm được và cải thiện những phần mà Cen Land làm chưa tốt trong năm vừa qua. Cen Land sẽ luôn nỗ lực hết mình để đóng góp cho sự phát triển chung của toàn xã hội.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN CỦA CÔNG TY NĂM 2021



The image shows a close-up of a financial statement table with a black pen resting on it. The table contains numerical data organized in columns. In the background, a calculator is visible, suggesting a focus on financial calculations and auditing.

21657920	414264	213742	221233	32186664
21215720	5498216			23231
326225				
32255021	32154316	3322144	3221	
1245755	1245755	32366987	21258	
2154756	2154756			1245
320659	32659	121554	32186664	215
221233		323150	232312	
	32147711	221550	12789452	
214334				
5211	54715087	326580	3322144	
47512588		320125	32366987	

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

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 56
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 56

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
(đã được kiểm toán)

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

CÔNG TY

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch	
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Đức Vui	Ủy viên	
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Ủy viên	
Ông Chu Hữu Chiến	Ủy viên	
Ông Vương Văn Tường	Ủy viên	(Bổ nhiệm ngày 09/04/2021)
Bà Nguyễn Minh Hối	Ủy viên	(Bổ nhiệm ngày 10/01/2022)

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

Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Minh Hối	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 30/12/2021)

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

Ông Nguyễn Đức Vui	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 11/05/2021)
Ông Vương Văn Tường	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 11/05/2021)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

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

- Nếu rõ các Chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021



Số: 110322.005/BCTC.KT3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ được lập ngày 09 tháng 03 năm 2021, từ trang 05 đến trang 56, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Vũ Xuân Biên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0743-2018-002-1

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2022

T: (84) 4 3824 1990 | F: (84) 4 3825 2973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam

AASC AUDITING FIRM

Phạm Thị Xuân Thu

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1462-2018-002-1



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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.083.706.309.433	2.076.884.631.261
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	122.548.870.942	191.286.523.740
111	1. Tiền		121.476.852.554	45.286.523.740
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.072.018.388	146.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	1.462.567.883.188	219.999.989.852
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.462.567.883.188	219.999.989.852
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.977.094.074.896	1.614.999.498.995
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	583.736.128.112	776.787.053.350
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	266.047.480.201	148.479.254.550
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	103.760.700.000	67.956.985.782
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.078.654.978.883	629.673.196.973
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(55.105.212.300)	(7.896.991.660)
140	IV. Hàng tồn kho	10	501.891.740.357	31.839.994.113
141	1. Hàng tồn kho		501.891.740.357	31.839.994.113
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		19.603.740.050	18.758.624.561
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	17.511.528.426	9.767.827.023
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.723.656.915	4.518.297.156
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	368.554.709	4.472.500.382
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.187.167.948.518	1.734.179.899.921
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.765.115.858.333	1.477.129.372.477
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	281.200.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.483.915.858.333	1.477.129.372.477
220	II. Tài sản cố định		234.841.299.318	225.682.429.286
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	140.475.482.080	143.390.256.980
222	- Nguyên giá		184.275.959.842	173.760.240.038
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(43.800.477.762)	(30.369.983.058)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	- Nguyên giá		-	460.800.000
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	(460.800.000)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	94.365.817.238	82.292.172.306
228	- Nguyên giá		159.473.104.213	117.457.634.810
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(65.107.286.975)	(35.165.462.504)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	134.376.773.597	-
231	- Nguyên giá		135.127.481.829	-
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(750.708.232)	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		6.724.529.594	6.912.603.951
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	6.724.529.594	6.912.603.951
260	VI. Tài sản dài hạn khác		46.109.487.676	24.455.494.207
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	46.109.487.676	24.455.494.207
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.270.874.257.951	3.811.064.531.182

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.832.541.850.486	1.766.766.674.128
310	I. Nợ ngắn hạn		1.879.797.646.334	1.314.879.277.581
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	93.970.754.327	155.391.702.661
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	137.206.935.134	91.284.892.994
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	253.033.461.175	119.196.192.228
314	4. Phải trả người lao động		70.932.340.067	87.216.717.607
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	93.060.466.998	48.769.412.532
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	14.738.671.468	8.391.508.988
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	408.163.038.487	396.393.740.497
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	765.747.374.775	370.880.740.439
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		42.944.603.903	37.354.369.635
330	II. Nợ dài hạn		952.744.204.152	451.887.396.547
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	2.744.204.152	1.887.396.547
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	950.000.000.000	450.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.438.332.407.465	2.044.297.857.054
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	3.438.332.407.465	2.044.297.857.054
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.015.995.570.000	800.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.015.995.570.000	800.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		149.799.450.000	150.000.000.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		54.125.000.000	45.243.750.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		99.974.426.913	69.420.028.780
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.091.343.550.880	950.113.944.684
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		632.269.051.845	656.348.804.280
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		459.074.499.035	293.765.140.404
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		27.095.489.672	29.521.213.590
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.270.874.257.951	3.811.064.531.182

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc



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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	5.739.677.018.726	2.162.911.599.814
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	142.095.163.636	45.416.998.997
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.597.581.855.090	2.117.494.600.817
11	4. Giá vốn hàng bán	27	4.486.395.289.633	1.518.424.566.814
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.111.186.565.457	599.070.034.003
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	82.109.930.291	24.496.076.866
22	7. Chi phí tài chính	29	152.999.263.690	8.033.752.148
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		152.999.263.690	8.033.752.148
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	30	167.573.012.952	43.417.690.793
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	295.519.839.638	191.357.037.900
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		577.204.379.468	380.757.630.028
31	12. Thu nhập khác	32	2.411.557.123	2.415.611.018
32	13. Chi phí khác	33	7.732.874.633	9.162.619.011
40	14. Lợi nhuận khác		(5.321.317.510)	(6.747.007.993)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		571.883.061.958	374.010.622.035
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	121.426.737.652	74.007.191.781
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		450.456.324.306	300.003.430.254
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		457.982.515.200	293.765.140.404
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(7.526.190.894)	6.238.289.850
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	3.670	2.782
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	2.431	1.806

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc



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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		571.883.061.958	374.010.622.035
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		44.360.035.901	34.593.610.363
03	- Các khoản dự phòng		47.208.220.640	(1)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(82.083.940.603)	(23.833.688.529)
06	- Chi phí lãi vay		152.999.263.690	8.033.752.148
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		734.366.641.585	392.804.296.016
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(352.496.753.097)	(1.105.165.997.714)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(605.179.228.073)	109.869.753.061
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		63.708.330.398	258.013.378.183
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(29.397.694.872)	13.492.599.343
14	- Tiền lãi vay đã trả		(110.955.947.471)	(7.734.602.614)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(60.450.443.296)	(98.971.337.924)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(15.681.300.000)	(23.513.999.999)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(376.086.394.825)	(461.205.911.648)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(53.831.578.298)	(16.022.359.569)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		709.090.909	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.627.302.551.614)	(506.760.689.852)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.067.730.944.060	373.303.714.218
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(49.000.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		63.858.202.634	21.253.789.195
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.548.835.892.309)	(177.225.546.008)

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		961.318.000.000	4.045.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		6.873.694.372.461	2.065.950.544.691
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(5.978.827.738.125)	(1.327.797.219.785)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(79.999.892.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.856.184.634.336	662.198.432.906
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(68.737.652.798)	23.766.975.250
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		191.286.523.740	167.519.548.490
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	122.548.870.942	191.286.523.740



 Nguyễn Công Sơn Lê Thị Lan Chu Hữu Chiến
 Người lập biểu Kế toán trưởng Tổng Giám đốc
 Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 2.015.995.570.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 2.015.995.570.000 đồng; tương đương 201.599.557 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 2.211 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2021 là: 2.035 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

Mặc dù bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid nhưng Công ty đã áp dụng các biện pháp kích cầu để tăng trưởng doanh thu nên năm nay hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có sự tăng trưởng mạnh: doanh thu tăng 165,4%, trong đó, doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 290% so với năm trước dẫn đến lợi nhuận gộp năm nay tăng 512,1 tỷ đồng, tương ứng 85,5% so với năm trước.

Cấu trúc Tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2021 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH TMĐT-Ngôi nhà Thế Kỷ	TP Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
Công ty Cổ phần truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	TP Hà Nội	80%	80%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.
Công ty Cổ phần bất động sản Cen Sài Gòn	TP Hà Nội	80%	80%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Cen Prime (đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ) (*)	TP Hà Nội	100%	100%	Môi giới bất động sản; sản giao dịch bất động sản; tư vấn và quản lý bất động sản; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính.
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	TP Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Academy	TP Hà Nội	56%	56%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.
Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen (Đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN)	TP Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Trong đó các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen (Đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN) là:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cen Housing	TP Hà Nội, Việt Nam	49,28%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc	Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	TP Đà Nẵng, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên	Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	TP Hải Phòng, Việt Nam	56,67%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	80%	80%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa	Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	60,43%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Zone	TP Hà Nội, Việt Nam	75%	75%	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Stay	TP Hà Nội, Việt Nam	100%	51%	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	9,8%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

(*) Nghị quyết số 72/2021 ngày 18/10/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc nhận chuyển nhượng 49% cổ phần còn lại để nắm giữ 100% vốn vào Công ty Cổ phần Cen Prime (đổi tên từ Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ).

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

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

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

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6. Hợp nhất kinh doanh

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

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

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

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6. Hợp nhất kinh doanh

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.10. Tài sản cố định hữu hình và Tài sản cố định vô hình

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.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

2.11. Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 30 năm

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13. Thuê hoạt động

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

2.14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

2.15. Chi phí trả trước

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê văn phòng, thời hạn thuê là từ 2 tháng đến 15 tháng được phân bổ vào chi phí hàng kỳ theo phương pháp đường thẳng.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 12 năm.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 10 đến 36 tháng.
- Chi phí sửa chữa văn phòng phân bổ vào chi phí hàng kỳ trong thời gian từ 1 năm đến 6 năm và phân bổ theo phương pháp đường thẳng.

2.16. Các khoản nợ phải trả

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

2.17. Các khoản vay

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

2.18. Chi phí đi vay

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

2.19. Chi phí phải trả

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

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

2.20. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.21. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

a) Công ty phải bán ra ngay sau khi mua lại đối với các cổ phiếu sau:

- Cổ phiếu mua lại để sửa lỗi giao dịch hoặc mua lại cổ phiếu lỗi;
- Cổ phiếu mua lại theo phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, phương án phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu;

- Cổ phiếu mua lại theo yêu cầu của cổ đông.

b) Công ty không được mua lại cổ phiếu quỹ của chính mình cho đến khi hoàn thành việc xử lý cổ phiếu quỹ đã mua từ trước thời điểm Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực ngày 01/01/2021. Cổ phiếu quỹ Công ty đã mua trước đây được bán hoặc dùng cổ phiếu quỹ làm cổ phiếu thưởng theo quy định tại Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 và các văn bản quy định chi tiết thi hành các văn bản trên.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

2.22. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu là doanh thu cho thuê văn phòng, địa điểm được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.23. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.24. Giá vốn hàng bán

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

2.25. Chi phí tài chính

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

2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.27. Lãi trên cổ phiếu

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

2.28. Các bên liên quan

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

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

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

2.29. Thông tin bộ phận

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Tiền mặt	14.635.004.167	11.926.743.234
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	106.841.848.387	33.359.780.506
- Các khoản tương đương tiền (*)	1.072.018.388	146.000.000.000
	122.548.870.942	191.286.523.740

(*) Tại ngày 31/12/2021, là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) với lãi suất 5,2%/năm.

4. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐÈN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn ⁽¹⁾	713.885.000.000	-	65.000.000.000	-
- Trái phiếu ⁽²⁾	748.682.883.188	-	154.999.989.852	-
	1.462.567.883.188	-	219.999.989.852	-

(1) Tại ngày 31/12/2021, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,8% đến 4,9%/năm.

(2) Số dư trái phiếu năm giữ tại thời điểm 31/12/2021 là các trái phiếu mua theo các Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ. Chi tiết như sau:

(2.1) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021092442705/24092021/HDMB-VAR ngày 24/09/2021:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam (TNGCB2122002) do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam phát hành;

+ Ngày phát hành trái phiếu: 16/08/2021; kỳ hạn 1 năm; lãi suất 9,5%/năm; mệnh giá 100.000 VND;

+ Số lượng: 9.987 trái phiếu; giá mua: 101.178 VND/ trái phiếu.

(2.2) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021120150706/01122021/HDMB-VAR ngày 01/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Cen Land. Theo đó:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (BHBCH2124004) do Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà phát hành.

+ Ngày phát hành trái phiếu: 26/11/2021; kỳ hạn 3 năm; lãi suất 9,5%/năm; mệnh giá 100.000 VND;

+ Số lượng trái phiếu mua: 720.618 trái phiếu; giá mua: 100.626 VND/ trái phiếu.

(2.3) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021102546032/22102021/HDMB-VAR ngày 22/10/2021:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà phát hành đợt 03 năm 2020 (BHB202003) do Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà phát hành;

+ Ngày phát hành trái phiếu: 11/11/2020; kỳ hạn 3 năm; lãi suất 10%/năm; mệnh giá 100.000 VND;

+ Số lượng: 214.934 trái phiếu; giá mua: 109.784 VND/ trái phiếu.

(2.4) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021111248155/12112021/HDMB-VAR giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Cen Land. Theo đó:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần CMC (CVTB2125003) do Công ty Cổ phần CMC phát hành.

+ Ngày phát hành trái phiếu: 11/08/2021; kỳ hạn 4 năm; lãi suất 10,6%/năm; mệnh giá 100.000 VND;

+ Số lượng trái phiếu mua: 139.645 trái phiếu; giá mua: 103.479 VND/ trái phiếu.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

(2.5) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021111649056/16112021/HDMB-VAR giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Cen Land. Theo đó:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (IPA2124002) do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành.

+ Ngày phát hành trái phiếu: 15/11/2021; kỳ hạn 3 năm; lãi suất 9.5%/năm; mệnh giá 100.000 VND;

+ Số lượng trái phiếu mua: 724.358 trái phiếu, số lượng trái phiếu còn lại: 490,509 trái phiếu; giá mua: 100.528 VND/ trái phiếu.

(2.6) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021111949300/19112021/HDMB-VAR giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Cen Land. Theo đó:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (IPA2124002) do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành.

+ Ngày phát hành trái phiếu: 15/11/2020; kỳ hạn 3 năm; lãi suất 9.5%/năm; mệnh giá 100.000 VND;

+ Số lượng trái phiếu mua: 274.277 trái phiếu; giá mua: 100.601 VND/ trái phiếu.

(2.7) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021122452840/24122021/HDMB-VAR giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Cen Land. Theo đó:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (IPA2124003) do Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành.

+ Ngày phát hành trái phiếu: 20/12/2021; kỳ hạn 3 năm; lãi suất 9.5%/năm; mệnh giá 100.000 VND;

+ Số lượng trái phiếu mua: 1.398.310 trái phiếu; giá mua: 100.601 VND/ trái phiếu.

(2.8) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021112650267/26112021/HDMB-VAR giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Cen Land. Theo đó:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A (IPA2124002) do Tập đoàn Đầu tư I.P.A phát hành.

+ Ngày phát hành trái phiếu: 15/11/2021; kỳ hạn 3 năm; lãi suất 9.5%/năm; mệnh giá 100.000 VND;

+ Số lượng trái phiếu mua: 2.240.572 trái phiếu; giá mua: 100.773 VND/ trái phiếu.

(2.9) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021123153600/31122021/HDMB-VAR giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Cen Land. Theo đó:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận (SBPC2124002) do Công ty Cổ phần Sunbay Ninh Thuận phát hành;

+ Ngày phát hành trái phiếu: 23/12/2021; kỳ hạn 3 năm; mệnh giá 100.000 VND;

+ Lãi suất: 12 tháng đầu: LS cố định 9.5%/năm, 24 tháng sau: LS = LSTC + 4%/năm và không thấp hơn 9.5%/năm (Trong đó, LSTC = bình quân LS tiền gửi tiết kiệm cá nhân thông thường bằng VNĐ kỳ hạn 12 tháng công bố chính thức tại hội sở chính của: Vietinbank, Vietcombank, BIDV, Agribank tại Ngày Xác Định LS);

+ Số lượng trái phiếu mua: 1.494.351 trái phiếu; giá mua: 100.378 VND/ trái phiếu.

(2.10) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 2021120350961/03122021/HDMB-VAR giữa CTCP Chứng khoán VNDIRECT và Cen Land. Theo đó:

+ Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (BHBCH2124004) do Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà phát hành;

+ Ngày phát hành trái phiếu: 26/11/2021; kỳ hạn 3 năm; lãi suất 9.5%/năm; mệnh giá 100.000 VND;

+ Số lượng trái phiếu mua: 434.566 trái phiếu; giá mua: 100.675 VND/ trái phiếu.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	3.123.843.294	-	179.594.049.402	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch ONSSEN FUJI	382.427.198	-	15.357.957.080	-
- Công ty TNHH GAMUDA Land Việt Nam	8.286.100.431	-	11.118.604.473	-
- Công ty Cổ phần Trung Sơn Bắc	11.282.922.488	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long	9.736.122.505	-	2.571.896.760	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	9.715.959.251	-	54.979.714.525	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	-	-	21.276.232.449	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh (*)	180.541.229.839	-	105.370.043.337	-
- Công ty Nam Hồng - TNHH	-	-	30.124.657.041	-
- Khách hàng Dự án Bình Minh Garden	-	-	103.801.214.079	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Kiến Hưng	-	-	11.868.816.655	-
- Công ty Cổ phần Bitexco	73.439.188.860	-	14.507.230.145	-
- Công ty Cổ phần VMF	1.583.660.390	-	37.210.163.320	-
- Chi nhánh Hà Tây - Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	36.738.948.297	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	244.971.076.259	(828.746.676)	106.978.857.594	(651.691.336)
	583.736.128.112	(828.746.676)	776.787.053.350	(651.691.336)

(*): Đây là công nợ phải thu của các dự án sau:

- Dự án Bình Minh Garden 93 Đức Giang: 47.314.398.646 đồng;

- Dự án Louis city Hoàng Mai: 111.307.977.900 đồng.

b) Trong đó, Phải thu khách hàng là các bên liên quan	20.859.524.874	-	58.469.949.951	-
--	-----------------------	----------	-----------------------	----------

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a, Trả trước người bán ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần C - Holdings	-	-	142.991.145.000	-
- Hợp tác xã Thành Công (*)	255.044.962.526	-	449.128.472	-
- Công ty TNHH An Phát T&T	-	-	775.666.469	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	11.002.517.675	-	4.263.314.609	-
	<u>266.047.480.201</u>	<u>-</u>	<u>148.479.254.550</u>	<u>-</u>
b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan	<u>451.359.218</u>	<u>-</u>	<u>74.999.998</u>	<u>-</u>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)

(*) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land) trả trước cho Hợp tác xã Thành Công để mua 237 căn hộ tại dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) số 145 đường hồ Mễ Trì, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. Theo hợp đồng tổng số căn thực hiện giao dịch là: 237 căn, đến ngày 31/12/2021 hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 62 căn, số dư còn lại tương ứng với 175 căn.

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

a) Ngân hạn (**)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn

b) Dài hạn (***)
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink

c) Phải thu về cho vay các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
	100.000.000.000	-	1.196.285.782	-
	-	-	63.000.000.000	-
	3.760.700.000	-	3.760.700.000	-
	<u>103.760.700.000</u>	<u>-</u>	<u>67.956.985.782</u>	<u>-</u>
	281.200.000.000	-	-	-
	<u>281.200.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	100.000.000.000	-	1.196.285.782	-
	<u>100.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>1.196.285.782</u>	<u>-</u>

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

(*) Chi tiết thông tin về các khoản cho vay ngân hàng như sau:

Đội tượng cho vay	Hợp đồng vay	Thời điểm bắt đầu cho vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm và kỳ hạn, lãi suất	31/12/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	10/01/2021/HĐVV	10/01/2021	Vay vốn hoạt động kinh doanh	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất 9%/năm	-	63.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Hợp đồng vay vốn số 245/HĐVV/CRE-CIV	24/05/2021	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tin chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9%/năm	30.000.000.000	1.196.285.782
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1001/HĐCV/CHS-CIV	10/01/2021	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tin chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9%/năm	13.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Hợp đồng vay vốn số 30/09/2021/HĐVV	30/09/2021	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tin chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5%/năm	57.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn N-DAINAMSON	HĐ số 1012/2020/HEV/CE	11/12/2020	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cầu Thợ"	Tin chấp - kỳ hạn 20 ngày, lãi suất 20%/năm	3.760.700.000	3.760.700.000
					103.760.700.000	67.956.985.782

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

Đội tượng cho vay	Hợp đồng vay	Thời điểm bắt đầu cho vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm và kỳ hạn, lãi suất	31/12/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	Hợp đồng vay tài sản số 2603/2021/HĐVTS/TL-CRE	26/03/2021	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	Tin chấp - kỳ hạn 36 tháng - lãi suất 11%/năm	281.200.000.000	-
					281.200.000.000	-

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngân hàng				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.554.898.890	-	2.435.671.233	-
- Phải thu người lao động	560.529.320	-	-	-
- Phải thu về BHXH	595.645.420	-	458.040.659	-
- Tạm ứng ^(*)	86.366.345.079	-	54.936.874.106	-
- Ký cược, ký quỹ	166.500.305.163	(54.276.465.624)	165.760.960.705	(1.470.000.000)
Trong đó:				
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn ^(*)	52.650.639.863	-	52.650.639.863	-
Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền ^(*)	15.970.000.000	-	20.970.000.000	-
Công ty Cổ phần Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong ^(*)	1.314.060.000	-	12.213.052.496	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vạn Xuân Bình Dương	47.031.165.300	(47.031.165.300)	47.031.165.300	-
Các đối tượng khác	9.360.000.000	-	9.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land ^(*)	40.174.440.000	(1.470.000.000)	23.896.103.046	(1.470.000.000)
- Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	762.921.100.000	-	295.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh ^(*)	-	-	25.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	-	-	50.738.019.376	-
- Công ty Cổ phần Nam Hồng ^(*)	23.813.402.739	-	-	-
- Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	1.682.930.936	-	27.857.898.154	-
- Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	384.300.000	(384.300.000)	384.300.000	(384.300.000)
- Phải thu khác	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
	9.884.521.012	-	1.710.432.416	-
	1.078.654.978.883	(54.276.465.624)	629.673.196.973	(7.245.300.324)

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
- Tạm ứng	-	-	50.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ ⁽⁹⁾	109.426.800.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	48.721.081.357	-	9.199.889.937	-
- Tiền đảm bảo tổng đại lý phân phối cho các dự án	1.325.767.976.976	-	1.467.879.482.540	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ ⁽⁹⁸⁾	929.103.184.944	-	757.950.299.008	-
- Công ty Cổ phần Bitexco	11.550.000.000	-	33.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land	-	-	184.500.000.000	-
- Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (ST5)	17.042.187.032	-	17.042.187.032	-
- Công ty Cổ phần Veracity	7.150.000.000	-	7.900.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Khai Sơn	-	-	1.800.000.000	-
- Công ty TNHH Ấu Lạc Quảng Ninh	200.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	-	-	3.000.000.000	-
- Tổng Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng	-	-	364.877.996.500	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	-	-	21.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tid	50.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	15.900.000.000	-	900.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	22.550.000.000	-
- Các công ty khác	39.972.605.000	-	20.359.000.000	-
	1.483.915.858.333		1.477.129.372.477	

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
c) Phải thu khác là các bên liên quan	1.038.529.984.944	-	757.950.299.008	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)

- (1) Trong đó chủ yếu là các khoản tạm ứng chi phí đàm phán, ký kết hợp đồng, đặt cọc với chủ đầu tư.
- (2) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn; nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của 14 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở An Bình - Cầu Thợ theo Thỏa thuận đặt mua số 169/2020/TTĐM ngày 16/09/2020.
- (3) Khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền; đặt cọc đảm bảo cung cấp dịch vụ môi giới độc quyền bất động sản dự án Cộng hòa Garden theo Hợp đồng số 01/2018/HDDV-CONGHOGARDEN/TPD-CENSG.
- (4) Khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần C-Holdings (tên cũ là "Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường"); đặt cọc đảm bảo cung cấp dịch vụ phát triển kinh doanh độc quyền dự án C-Sky view theo Hợp đồng số 04/2019/HDDV-C-SKYVIEW/CNQC-CENSG.
- (5) Khoản đặt cọc của Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn (Cen Sài Gòn) với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong (Lê Phong); đặt cọc đảm bảo phân phối độc quyền 150 nền đất thuộc Khu dân cư Lê Phong Thuận Giao theo Hợp đồng số 366/HĐ-ĐA/2019 giữa Lê Phong và Cen Sài Gòn ký ngày 24/09/2019. Theo đó, Lê Phong chuyển nhượng quyền sử dụng 150 lô đất nền nhà khu dân cư Lê Phong Thuận Giao (Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương) cho Cen Sài Gòn, tổng diện tích 11.137,97 m², tổng giá trị 313.541.102.000 đồng. Lê Phong kiện Cen Sài Gòn do Cen Sài Gòn thanh toán không đúng tiến độ theo thỏa thuận. Vụ án đã được xét xử phúc thẩm và sơ thẩm. Ngày 26/05/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có phán quyết về Bản án dân sự phúc thẩm. Tại ngày 31/12/2021, Cen Sài Gòn đã trích lập dự phòng 100% đối với khoản đặt cọc nêu trên. (Chi tiết thông tin vụ kiện, nội dung phán quyết của tòa án được nêu tại thuyết minh số 40 - thông tin khác)
- (6) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 30122020 ngày 30/12/2020 và Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 08042021 ngày 08/04/2021 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land), Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land):
- Mục đích hợp tác kinh doanh: Trustlink và Cen Land đầu tư vốn cùng với Galaxy Land để phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư;
 - Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
 - Nội dung chủ yếu:
 - + Do Galaxy Land là đơn vị độc quyền phân phối và bao tiêu một số sản phẩm của dự án theo hợp đồng số 03/2020/HDDVBDS-HM-GALAXY ngày 1/12/2020 (gọi tắt là hợp đồng môi giới) và phải thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận;
 - Tỷ lệ góp vốn: Trustlink góp 30%, Cen Land và Galaxy Land góp 70%;
 - Theo biên bản thỏa thuận giữa Cen Land và Galaxy Land thì Cen Land sẽ góp toàn bộ 70% giá trị góp vốn của các hợp đồng này, cụ thể:
 - + Hợp đồng số 30122020: 1.479.638.877.360 đồng, thời hạn hợp tác 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng;
 - + Hợp đồng số 08042021: 1.357.549.550.000 đồng, thời hạn hợp tác 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng.
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy Land và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm của dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng;
 - Thời hạn hợp tác dự kiến là 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng;
 - Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2021:
 - + Hợp đồng số 30122020: Cen Land đã góp 767.702.039.844 đồng và thu hồi 767.702.039.844 đồng, số dư còn lại là 0 đồng;
 - + Hợp đồng số 08042021: Cen Land đã góp 990.000.000.000 đồng và thu hồi 227.078.900.000 đồng, số dư còn lại là: 762.921.100.000 đồng.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: 0 đồng;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia lũy kế từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 0 đồng.
- (7) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land):
 - Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác kinh doanh Dự án xây dựng làng Việt Kiều Quốc tế tại Phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Việt Anh làm chủ đầu tư;
 - Hình thức hợp tác: Hợp tác thực hiện trên cơ sở hợp tác kinh doanh đồng thời kiểm soát và không thành lập pháp nhân;
 - Nội dung chủ yếu:
 - + Cen Land sẽ hợp tác góp vốn cùng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh để đầu tư triển khai các thủ tục pháp lý của Dự án, thi công hạ tầng và xây thô theo quy hoạch được phê duyệt và kinh doanh đối với 45 lô đất thuộc Dự án ("phần Dự án hợp tác").
 - + Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh chịu trách nhiệm đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng dự án;
 - Hình thức góp vốn: Cen Land sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền và chịu trách nhiệm đối với công tác bán toàn bộ sản phẩm bất động sản của phần Dự án hợp tác. Khoản tiền góp vốn này sẽ được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh hoàn trả cho Cen Land hoặc Cen Land khấu trừ, thu hồi bằng cách giữ lại khoản tiền thanh toán từ các khách hàng mua sản phẩm của Dự án này. Theo hợp đồng Cen Land sẽ chịu các khoản chi phí bán hàng và Xây dựng nhà của dự án. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh chịu trách nhiệm liên quan đến tất cả các khoản chi phí khác;
 - Giá trị góp vốn tương ứng với quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng (tạm tính) là 211.689.694.121 đồng. Tiến độ góp vốn được quy định trong hợp đồng.
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh:
 - + Doanh thu bán hàng tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của các lô đất tính theo đơn giá 25 triệu VND/m² thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh;
 - + Phần doanh thu bán hàng tính từ đơn giá 25 triệu VND/m² đến đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí xây dựng nhà sẽ được coi là doanh thu của Cen Land.
 - Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: 17.346.304.149 đồng;
 - Kết quả kinh doanh đã được phân chia lũy kế từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 68.828.232.919 đồng;
 - Tình hình của hợp đồng/dự án tại ngày 31/12/2021: đã bán được 45 trên tổng số 45 lô hợp tác kinh doanh.
- (8) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐ/CEN-NAMHONG ngày 31 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty Nam Hồng – TNHH (Nam Hồng) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land) và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 04/12/2018:
 - Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác kinh doanh dự án xây dựng đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị phường Đồng Kỵ, xã Từ Sơn, Bắc Ninh do Công ty Nam Hồng – TNHH làm chủ đầu tư;
 - Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
 - Nội dung chủ yếu: Cen Land sẽ hợp tác góp vốn cùng Nam Hồng để triển khai các thủ tục pháp lý, đầu tư, xây dựng và kinh doanh đối với các sản phẩm bất động sản của dự án. Nam Hồng chịu trách nhiệm thực hiện và chịu mọi chi phí đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng Dự án;
 - Hình thức góp vốn: Cen Land sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền để bảo đảm tài chính cho Nam Hồng thực hiện các công việc triển khai dự án;
 - Các văn bản thỏa thuận bổ sung nội dung hợp tác:
 - + Theo thỏa thuận ngày 22 tháng 11 năm 2018 giữa Cen Land và Nam Hồng, Nam Hồng đồng ý để Cen Land mua lại toàn bộ sản phẩm dự án. Đối với 277 lô đất chưa bán đã có sổ, Nam Hồng ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và sang tên sổ đỏ cho Cen Land, tiến độ thực hiện thủ tục sang tên sổ đỏ cho Công ty phù hợp với tiến độ thanh toán của Cen Land. Đối với 67 lô phải xây nhà trên đất, Nam Hồng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà hình thành trong tương lai cho Cen Land, và khi Cen Land xây dựng xong nhà sẽ làm thủ tục cấp sổ cho Cen Land hoặc Nam Hồng ký văn bản chuyển nhượng cho khách hàng trong trường hợp Cen Land bán lại khi chưa xây dựng xong. Nam Hồng đồng ý giao cho Cen Land thi công phần cây xanh (đã bao gồm công viên) và vỉa hè. Tiến thanh toán của 2 hạng mục này sẽ trừ vào tiền thanh toán của Cen Land đối với Nam Hồng vào đợt thanh toán cuối;

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

- + Văn bản số 06/2021 ngày 26/1/2021 và văn bản số 07/2021 ngày 31/3/2021 sửa đổi bổ sung HĐHTKD số 05/2018/HĐ/CENNAMHONG:
 - Tổng giá trị lô đất được điều chỉnh giảm: 4.575,99 m² tương ứng với 37 lô đất. Tổng diện tích sau khi điều chỉnh: 11.795,9 m²;
 - Tổng giá trị góp vốn điều chỉnh giảm: 108.952.320.000 đồng, cụ thể:
 - + Giảm giá trị góp vốn: 83.283.018.000 đồng tương ứng với giá trị 37 lô đất;
 - + Giá trị chênh lệch giữa giá trị tiền góp vốn điều chỉnh giảm với giá trị Công ty Nam Hồng nhận lại là: 25.669.302.000 đồng. Phần chênh lệch được Nam Hồng thanh toán và bù trừ sang giá trị tiền góp vốn cho Cen Land đồng thời Cen Land được xuất hóa đơn;
 - + Giá trị góp vốn sau điều chỉnh: 189.016.078.000 đồng.
 - Các bên sẽ điều chỉnh lại các biên bản đối chiếu, phân bổ doanh thu theo đơn giá góp vốn, Cen Land được xuất hóa đơn cho phần doanh thu nhận được;
 - + Giá trị hạng mục thi công vỉa hè, cây xanh Cen Land đã thực hiện, chi trả, được xuất hóa đơn: 9.702.140.000 đồng;
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land ghi nhận doanh thu từ mức giá 18.200.000 đ/m² đến giá bán/chuyển nhượng thực tế ghi trên các Hợp đồng giao dịch ký với khách hàng;
 - Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm 22.765.775.055 đồng;
 - Kết quả kinh doanh đã được phân chia lũy kế từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 113.554.728.934 đồng;
 - Tình hình của hợp đồng/dự án tại ngày 31/12/2021: đã bán toàn bộ.
- (9) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ ngày 16/07/2021:
 - Mục đích hợp tác: thực hiện việc phát triển, kinh doanh và khai thác dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và Hoàn trả vốn Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính, trụ sở UBND và Đường trục trung tâm xã Đông Tiến, huyện Yên Phong;
 - Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
 - Nội dung chủ yếu:
 - + Dự án do Cen Invest là đơn vị độc quyền phân phối và bao tiêu một số sản phẩm của dự án theo hợp đồng số 0707/2021/HĐ/CEN-SEACEO ngày 07/07/2021 (gọi tắt là hợp đồng môi giới) và phải thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận;
 - Hình thức đầu tư: Góp vốn bằng tiền. Tổng tiền đầu tư là 737.922.352.500 đồng. Tỷ lệ góp của Trustlink, CenInvest, Cen Land lần lượt là: 30%, 10% và 60%;
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi các bên đã phân phối hết các sản phẩm của dự án;
 - Thời gian hợp tác: trong vòng 3 năm hoặc khi phân phối hết dự án tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước;
 - Tính đến 31/12/2021, Cen Land đã góp được 109.426.800.000 đồng;
 - Hiện tại dự án đang ở giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng.
- (10) Đây là khoản đặt cọc môi giới của nhiều dự án trong đó như:
 - Dự án Golden Hill: 98.600.000.000 đồng;
 - Dự án Dabaco Lạc Vệ: 44.000.000.000 đồng;
 - Dự án Bình Minh: 83.450.299.008 đồng;
 - Dự án Eurowindow: 142.200.000.000 đồng;
 - Dự án Dabaco Lý Thái Tổ: 43.200.000.000 đồng;
 - Dự án Hoa Tiên: 517.652.885.936 đồng.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

9. NỢ XẤU

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.470.000.000	-	1.470.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55.378.595	-	55.378.595	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ Công ty Cổ phần Ttd	343.870.941	-	343.870.941	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong	47.031.165.300	-	-	-
+ Đối tượng khác	177.055.340	-	-	-
	55.105.212.300	-	7.896.991.660	-

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.250.704.726	-	4.902.365.445	-
- Hàng hoá	50.887.090	-	50.887.090	-
- Hàng hóa bất động sản ^(*)	497.590.148.541	-	26.886.741.578	-
	501.891.740.357	-	31.839.994.113	-

	31/12/2021	01/01/2020
	VND	VND
(*) Hàng hóa bất động sản bao gồm:	497.590.148.541	26.886.741.578
(1) Hàng hóa bất động sản:	5.777.460.926	26.886.741.578
+ Sản thương mại vẫn phòng làm việc tầng 2+3 Dự án Dolphin Plaza	-	6.935.954.546
+ Dự án Đồng kỳ Lovera Park	-	16.350.787.032
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Dự án khác	2.177.460.926	-
(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:	491.812.687.615	-
+ Dự án Trinity Tower	29.040.704.669	-
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	155.644.729.905	-
+ Dự án C-Sky View	293.446.675.012	-
+ Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại ô đất LA.23 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long	5.694.337.211	-
+ Dự án Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà (Casamia Calm Hoi An)	7.986.240.818	-

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Mua sắm	6.724.529.594	6.724.529.594
Dự án Hệ thống phần mềm SERP ^(*)	3.332.562.438	3.332.562.438
Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn ^(**)	3.361.588.000	3.361.588.000
Dự án khác	30.379.156	30.379.156
- Xây dựng cơ bản	-	188.074.357
	6.724.529.594	6.912.603.951

Chi tiết Dự án Hệ thống phần mềm Quản lý

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

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

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

- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2021: các hạng mục thực hiện được hơn 75% các phần hệ thuộc hệ thống phần mềm quản lý, đang chờ nghiệm thu quyết toán.

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

- Nguồn vốn đầu tư: tự có;

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

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

- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2021: dự án đang hoàn thiện tiếp các tính năng chưa được nghiệm thu.

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thuế bị, dụng cụ quản lý		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Nguyên giá									
Số dư đầu năm	116.369.091.412	1.121.602.727	40.909.342.859	15.360.203.040	173.760.240.038				
- Mua trong năm	110.819.149	284.254.545	9.141.848.876	1.818.386.325	11.355.308.895				
- Phân loại từ tài sản thuê tài chính	-	460.800.000	-	-	460.800.000				
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.300.389.091)	-	(1.300.389.091)				
Số dư cuối năm	116.479.910.561	1.866.657.272	48.750.802.644	17.178.589.365	184.275.949.842				
Giá trị hao mòn lũy kế									
Số dư đầu năm	8.160.977.477	370.545.673	14.441.219.764	7.397.240.144	30.369.983.058				
- Khấu hao trong năm	4.255.101.802	255.709.400	5.513.977.141	3.642.714.855	13.667.503.198				
- Hao mòn phân loại từ tài sản thuê tài chính	-	460.800.000	-	-	460.800.000				
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(697.808.494)	-	(697.808.494)				
Số dư cuối năm	12.416.079.279	1.087.055.073	19.257.388.411	11.039.954.999	43.800.477.762				
Giá trị còn lại	108.208.113.935	751.057.054	26.468.123.095	7.962.962.896	143.390.256.980				
Tại ngày đầu năm	104.063.831.282	779.602.199	29.493.414.233	6.138.634.366	140.475.482.080				
Tại ngày cuối năm									

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 78.077.188.989 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.081.993.321 VND.

33

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)		Phần mềm máy tính		Tài sản cố định vô hình khác		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	7.880.275.768	109.202.631.769	374.727.273	117.457.634.810			
- Mua trong năm	4.114.924.403	15.128.000.000	-	19.242.924.403			
- Tăng do nâng cấp phần mềm	-	22.772.545.000	-	22.772.545.000			
Số dư cuối năm	11.995.200.171	147.103.176.769	374.727.273	159.473.104.213			
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	-	34.792.031.407	373.431.097	35.165.462.504			
- Khấu hao trong năm	-	29.940.528.295	1.296.176	29.941.824.471			
Số dư cuối năm	-	64.732.559.702	374.727.273	65.107.286.975			
Giá trị còn lại	7.880.275.768	74.410.600.362	1.296.176	82.292.172.306			
Tại ngày đầu năm	11.995.200.171	82.370.617.067	-	94.365.817.238			
Tại ngày cuối năm							

Trong đó:

- (*) Nguyên giá tại 31/12/2021 là quyền sử dụng gần với 3.753 m² sân vận phòng tầng 4 thuộc dự án Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định vô hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 11.995.200.171 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.676.240.000 VND.

34

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Lãi suất %	Giá trị VND	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành	950.000.000.000	10,5% - 11%	450.000.000.000	36 tháng
- Loại phát hành theo mệnh giá	950.000.000.000		450.000.000.000	10,5%

- Mục đích: Tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp cho hoạt động bất động sản, cho vay để góp vốn vào các dự án bất động sản;
- Tài sản đảm bảo: Toàn bộ chứng khoán và tiền trên tài khoản chứng khoán của các cá nhân trong Ban Giám đốc Công ty mở tại VNDIRECT. Toàn bộ các quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty phát sinh từ Hợp đồng vay vốn giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đoàn tư Trustlink;
- Hình thức trả lãi: Trả lãi 6 tháng và 12 tháng 1 lần vào ngày thanh toán lãi.

37

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lễ hành Thế Kỷ	723.356.821	723.356.821	5.289.021.395	5.289.021.395
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	4.645.794.904	4.645.794.904	20.455.216.257	20.455.216.257
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	-	33.306.512.000	33.306.512.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Newlife	5.219.692.396	5.219.692.396	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	4.091.860.240	4.091.860.240	6.676.317.605	6.676.317.605
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế GTech	9.985.000.000	9.985.000.000	10.908.704.000	10.908.704.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	6.148.241.004	6.148.241.004	10.116.890.045	10.116.890.045
- Phải trả các đối tượng khác	63.156.808.962	63.156.808.962	68.639.041.359	68.639.041.359
	<u>93.970.754.327</u>	<u>93.970.754.327</u>	<u>155.391.702.661</u>	<u>155.391.702.661</u>
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	36.988.435.326	36.988.435.326	81.969.165.720	81.969.165.720
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)				

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	2.673.472.536	2.475.700.564
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	9.572.124.801	9.572.124.801
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	3.260.286.352	1.073.972.647
- Khách hàng mua căn hộ dự án C Skyview	14.952.373.682	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Flamingo	8.888.370.682	-
- Tổng Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng	-	42.332.633.500
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Triality Tower)	90.475.383.008	-
- Người mua trả tiền trước khác	7.384.924.073	35.830.461.482
	<u>137.206.935.134</u>	<u>91.284.892.994</u>
b) Người mua trả tiền trước với bên liên quan	739.019.795	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)		

38

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	24.531.024.664	116.721.299.383	66.901.794.645	-	74.350.529.402	-	-	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.106.777.248	39.351.008.467	122.997.006.821	60.450.443.296	126.874.860	98.917.669.604	-	-	-	-	-	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	55.154.779.423	94.921.249.348	70.331.514.578	-	79.744.514.193	-	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	159.379.674	454.864.406	593.496.104	-	20.747.976	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.365.723.134	-	2.355.261.610	1.231.218.325	241.679.849	-	-	-	-	-	-	-
	4.472.500.382	119.196.192.228	337.449.681.568	199.508.466.948	368.554.709	253.033.461.175						

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

39

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Chi phí phải trả website Cenhomes.vn	278.000.000	6.519.083.000
- Lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	42.342.465.753	299.149.534
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	41.077.184.523	-
- Chi phí môi giới phải trả	9.331.101.019	41.686.759.998
- Chi phí phải trả khác	31.715.703	264.420.000
	93.060.466.998	48.769.412.532
b) Chi phí phải trả với bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)	1.693.228.070	-

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	565.551.011	428.512.411
- Bảo hiểm xã hội	338.461.090	499.326.526
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.051.352.931	7.973.864.303
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án (*)	110.809.050.297	386.040.585.607
<i>Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế</i>	22.702.578.141	33.918.727.007
<i>Dự án Vườn Sen - Đồng Kỳ</i>	15.444.838.414	80.830.245.524
<i>Dự án Kim Chung Di Trạch</i>	18.479.231.506	196.878.526.524
<i>Dự án FLC Tropical</i>	-	8.722.803.177
<i>Dự án khác</i>	54.182.402.236	65.690.283.495
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (**)	277.873.241.235	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	525.381.923	1.451.451.650
	408.163.038.487	396.393.740.497

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

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

b) Dài hạn

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.744.204.152	1.887.396.547
	2.744.204.152	1.887.396.547

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về phí môi giới	389.918.361	1.789.689.889
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	2.494.870.505	3.201.290.349
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	11.853.882.602	3.400.528.750
	14.738.671.468	8.391.508.988

40

Báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

2.3. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp)

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	800.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	9.243.750.000	(1.080.000)	66.560.395.434	807.951.648.079	64.265.943.676	1.898.019.757.189							
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	4.045.000.000	-	-	-	-	-	4.045.000.000	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.238.289.850	300.003.430.254	-
Kết chuyển nguồn tăng tài sản cố định	-	-	-	36.000.000.000	-	(36.000.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ Đầu tư phát triển tại công ty mẹ	-	-	-	-	-	37.081.564.792	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty mẹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.540.782.396)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.416.312.958)
Chi có tài	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79.999.892.000)
Trích quỹ Đầu tư phát triển tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	1.778.068.553	-	-	-	-	(324.345.925)	(324.345.925)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(227.042.147)	(1.471.690.132)	-
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44.269.933.213)	(49.000.000.000)	-
Truy thu thuế theo kết luận thanh tra thuế	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(88.683.155)	(443.415.773)	-
Điều chỉnh	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	(117.115.496)	(573.891.205)	-
Số dư cuối năm trước	800.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	45.243.750.000	(1.080.000)	69.420.028.780	950.113.944.684	29.521.313.599	2.044.297.857.054							

41

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm nay	800.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	45.243.750.000	(1.080.000)	69.420.028.780	950.113.944.684	29.521.313.599	2.044.297.857.054							
Tăng vốn trong năm nay (1)	959.998.000.000	-	-	-	-	-	-	-	1.320.000.000	-	-	-	-	-	961.318.000.000	-
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (1)	159.999.080.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận tại công ty mẹ	95.998.490.000	-	-	-	-	24.596.642.177	-	-	-	-	-	-	-	(7.526.190.894)	450.455.324.306	-
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-	-	24.596.642.177	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.298.321.089)	-	-	-	-	-	(2.298.321.089)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi khác	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.919.328.436)	-	-	-	-	-	(4.919.328.436)	-
Chi có tài	95.998.490.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận tại công ty con	-	-	-	-	-	5.076.837.987	-	-	-	-	-	-	-	(1.214.524.086)	(4.768.310.676)	-
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-	-	5.076.837.987	-	-	-	-	-	(714.425.933)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(500.098.153)	(4.053.884.743)	-
Chi phí phát hành vốn	-	-	(200.550.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(200.550.000)	-
Truy thu thuế theo kết luận thanh tra thuế	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(528.542.454)	-
Điều chỉnh khác	-	-	-	8.881.250.000	-	880.917.969	-	-	-	-	-	-	-	4.994.991.062	4.975.278.760	-
Số dư cuối năm nay	2.015.995.570.000	149.799.450.000	149.799.450.000	54.125.000.000	(1.080.000)	99.974.426.913	1.091.343.580.880	27.095.489.672	3.438.332.407.465							

(1) Vốn tăng trong năm gồm có:

Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (*)

Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu (**)

Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (**)

Phát hành cổ phiếu theo chương trình mua chấp nhận trong Công ty (ESOP) (**)

42

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

(*) Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 05/2020/NQ-DHĐCĐ ngày 24/11/2020 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu:

- + Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ;
- + Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông;
- + Mã cổ phiếu: CRE;
- + Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu;
- + Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 15.999.978 cổ phiếu;
- + Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu;
- + Nguồn thực hiện: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2019 (Báo cáo tài chính riêng) và/hoặc các nguồn vốn hợp pháp khác của Công ty tại thời điểm phát hành (nếu cần);
- + Tỷ lệ thực hiện quyền: 20% tương đương tỷ lệ 100:20 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ nhận được 20 cổ phiếu mới);
- + Mục đích tăng vốn: Nhằm tăng cường năng lực sản xuất, mở rộng quy mô hoạt động và phát huy tối đa nguồn lực đang có, cũng như đảm bảo triển khai hoạt động kinh doanh theo định hướng của Công ty trong năm 2020.

(**) Việc phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ công ty được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 03/2021/NQ-DHĐCĐ ngày 09/04/2021 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ:

- + Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ;
- + Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông;
- + Mã cổ phiếu: CRE;
- + Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu;
- + Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 105.599.649 cổ phiếu.

Trong đó:

(a) Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu:

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 9.199.810 cổ phiếu;

Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:95 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 100 quyền mua, 100 quyền mua được quyền mua 95 cổ phiếu mới);

Mục đích sử dụng vốn:

- + 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 đồng;
- + Trả nợ vay cho các hợp đồng nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản, nhà ở khác thành trong tương lai thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, số tiền: 400.000.000.000 đồng;
- + Trả nợ vay ngân hàng khác, số tiền: 111.998.100.000 đồng.

(b) Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức:

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 9.599.849 cổ phiếu;

Nguồn thực hiện: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 (Báo cáo tài chính riêng) và/hoặc các nguồn vốn hợp pháp khác của công ty tại thời điểm phát hành (nếu cần);

Tỷ lệ thực hiện quyền: 10:201 (cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu được nhận 01 cổ phiếu mới);

Mục đích tăng vốn: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

(c) Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong Công ty (ESOP):

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 4.799.990 cổ phiếu;

Đãi tương phát hành: Căn 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 do Đại hội đồng

Cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị ban hành;

Mục đích tăng vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.

Ngày 26/11/2021, Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh có công văn số 2051/TB-SGDHCM về việc niêm yết và giao dịch chứng khoán thay đổi niên yết và giao dịch cổ phiếu tăng trong năm nêu trên.

43

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Công ty đã mở rộng vốn để duy động tăng mục đích phát hành vốn, cụ thể như sau:

a. Chào bán cho cổ đông hiện hữu 91.199.810 cổ phiếu, tương ứng số tiền thu được 911.998.100.000 đồng đã dùng vào:

(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 từ Hợp tác xã Thành Công số tiền 400.000.000.000 đồng;

(2) Trả nợ gốc vay Ngân hàng BIDV Thái Hà 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 số tiền 302.695.371.455 đồng;

(3) Trả nợ gốc vay ngân hàng khác: 299.302.728.545 đồng.

b. Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong Công ty (ESOP) 4.799.990 cổ phiếu, tương ứng số tiền thu được 47.999.900.000 đồng được bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.

(c) Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ-DHĐCĐ ngày 09 tháng 04 năm 2021.

44

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Phân phối lợi nhuận	Công ty mẹ	Các Công ty con	Cộng	
Trích Quỹ đầu tư phát triển	(24.596.642.177)	(5.791.263.920)	(30.387.906.097)	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(12.298.321.089)	(4.053.884.743)	(16.352.205.832)	
Trích Quỹ khen thưởng Ban Điều hành	(4.919.328.436)	-	(4.919.328.436)	
Chi trả cổ tức	(95.998.490.000)	-	-	
b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu				
	31/12/2021	Tỷ lệ	01/01/2021	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1.006.571.190.000	49,93%	409.175.290.000	51,15%
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư LP.A	220.000.000.000	10,91%	-	0%
- Vietnam Master Holding 2 Limited	-	0%	90.478.000.000	11,31%
- Các cổ đông khác	789.424.380.000	39,16%	300.346.710.000	37,54%
	2.015.995.570.000	100%	800.000.000.000	100%

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	800.000.000.000	800.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	1.215.995.570.000	-
- Vốn góp cuối năm	2.015.995.570.000	800.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận tại Công ty mẹ		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	-	79.999.892.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	79.999.892.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm này	-	(79.999.892.000)
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	(79.999.892.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	(79.999.892.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	-

đ) Cổ phiếu	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	201.599.557	80.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	201.599.557	80.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	201.599.557	80.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	108	108
- Cổ phiếu phổ thông	108	108
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	201.599.449	79.999.892
- Cổ phiếu phổ thông	201.599.449	79.999.892
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	99.974.426.913	69.420.028.780
	99.974.426.913	69.420.028.780

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Phân phối lợi nhuận	Công ty mẹ	Các Công ty con	Cộng	
Trích Quỹ đầu tư phát triển	(24.596.642.177)	(5.791.263.920)	(30.387.906.097)	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(12.298.321.089)	(4.053.884.743)	(16.352.205.832)	
Trích Quỹ khen thưởng Ban Điều hành	(4.919.328.436)	-	(4.919.328.436)	
Chi trả cổ tức	(95.998.490.000)	-	-	
b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu				
	31/12/2021	Tỷ lệ	01/01/2021	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1.006.571.190.000	49,93%	409.175.290.000	51,15%
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư LP.A	220.000.000.000	10,91%	-	0%
- Vietnam Master Holding 2 Limited	-	0%	90.478.000.000	11,31%
- Các cổ đông khác	789.424.380.000	39,16%	300.346.710.000	37,54%
	2.015.995.570.000	100%	800.000.000.000	100%

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	800.000.000.000	800.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	1.215.995.570.000	-
- Vốn góp cuối năm	2.015.995.570.000	800.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận tại Công ty mẹ		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	-	79.999.892.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	79.999.892.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm này	-	(79.999.892.000)
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	(79.999.892.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	(79.999.892.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	-

đ) Cổ phiếu	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	201.599.557	80.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	201.599.557	80.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	201.599.557	80.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	108	108
- Cổ phiếu phổ thông	108	108
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	201.599.449	79.999.892
- Cổ phiếu phổ thông	201.599.449	79.999.892
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	99.974.426.913	69.420.028.780
	99.974.426.913	69.420.028.780

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động là các ki-ốt thương mại và sân vận động. Vào ngày 31/12/2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	27.231.448.092	17.419.694.245
- Trên 1 năm đến 5 năm	65.779.266.682	48.106.851.070
- Trên 5 năm	-	1.772.851.200
	93.010.714.774	67.299.396.515

b) Tài sản thuê ngoài

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê (m ²)	Thời gian thuê	Mục đích thuê
Tầng 1 - tầng 2 tòa K1, K2, K3 - Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, có tên thương mại là "The K-park".	1.244	Từ 5 đến 10 năm	Cho thuê thuê ki-ốt thương mại
Tầng 9 + 10 + 12, tòa Sao Mai Building, Số 19, Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.	1.230	5 năm	Văn phòng cho thuê
Tầng 3, tòa nhà 319 Tower, số 63 Lê Văn Lương, Cầu Giấy, Hà Nội.	624	5 năm	Văn phòng cho thuê
Sân vận động số 505,506, tầng 5, tòa nhà The Golden Palm tại số 21, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.	449	5 năm	Văn phòng cho thuê
Sân vận động số 503, 504, tầng 5, tòa nhà The Golden Palm tại số 21, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.	455	3 năm	Văn phòng cho thuê
Khu dịch vụ thương mại 04 (tầng 2), dịch vụ thương mại 05 (tầng 2) và dịch vụ thương mại 07 (tầng 3) - Tòa CT1 theo theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc khối chung cư tòa nhà Ban cơ yếu chính phủ tại Khu đất M2 đường Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.	1.860,65	5 năm	Văn phòng cho thuê
Tầng 11, Tháp văn phòng - Tòa nhà Dầu Khí Nghệ An - Số 7 đường Quang Trung, thành phố Vinh, Nghệ An.	170	Từ 20/04/2021 đến 19/04/2022	Văn phòng làm việc Cen Nghệ An
Căn nhà số B2-01, số 6, Lô 30A, đường Lê Hồng Phong, phường Lạc Viên, quận Ngô Quyền, Hải Phòng	92	Từ 20/04/2021 đến 19/04/2022	Văn phòng Hoàng Huy - Cen Hải Phòng
Phòng 605, 606 tầng 06, Tòa nhà MB Hải Phòng, Số 6, Lô 30A, đường Lê Hồng Phong, Ngô Quyền, Hải Phòng.	124	Từ 20/10/2020 đến 19/10/2023	Văn phòng chính - Cen Hải Phòng
Tầng 6, Tòa nhà Việt Đức Financial Building, số 8 Tôn Đức Thắng, phường Khai Quang, thành phố Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam.	100	Từ 15/03/2021 đến 14/03/2022	Văn phòng làm việc Cen Vĩnh Phúc
Căn nhà STH.44.19 tại Đường số 4, Khu đô thị Lê Hồng Phong 2, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.	108	Từ 19/12/2020 đến 20/12/2022	Văn phòng làm việc Cen Khánh Hòa

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê	Thời gian thuê	Mục đích thuê
98 Đường 2 tháng 9, phường Bình Thuận, Quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.	103	Từ 15/01/2021 đến 15/01/2024	Văn phòng làm việc Cen Miền Trung
Lô 60 khu B2-1 đường Trần Hưng Đạo, An Hải Tây, Sơn Trà, Đà Nẵng.	100	Từ 01/12/2021 đến 30/11/2024	Văn phòng làm việc Cen Miền Trung
Tầng 1; tòa nhà KIM SON BUILDING, số 16-18 Phan Thánh Tài, P. Hòa Thuận Đông, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng.	110	Từ 22/07/2021 đến 22/07/2023	Văn phòng làm việc Cen Miền Trung
Tầng 9 Tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.	88	Từ 01/10/2021 đến 01/05/2022	Văn phòng làm việc Cen Bắc Ninh
Tầng 1 Chung cư An Phú Thịnh Garden Tower, Lô Đất B1-50 Đường số 19B, Khu Đô Thị Mới An Phú Thịnh, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định.	253	03 năm kể từ ngày 01/04/2021	Văn phòng làm việc Cen Bình Định
44 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Hàm Tiến, Thành Phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.	150	Từ 06/05/2021 đến 14/04/2024	Văn phòng làm việc Cen Bình Thuận
Lô C13 dãy C Khu nhà Shophouse thuộc Dự án Khu Tổ hợp thương mại dịch vụ nhà ở - chung cư tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.	100	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2026	Văn phòng làm việc Cen Thanh Hóa
Tầng 8, tòa nhà Phúc Nga, số 89 Phố Mới, Phường Bản Yên Nhân, Thị xã Mỹ Hòa, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.	195	Từ 16/11/2020 đến 15/11/2022	Văn phòng làm việc Cen Hưng Yên
Số HG1-19 Lô SH-07 đất kết hợp DVTM khu dịch vụ cao cấp Bến Đom, Phường Hồng Gai, Thành Phố Hạ Long, Quảng Ninh.	92	Từ 01/01/2021 đến 01/01/2024	Văn phòng làm việc Cen Quảng Ninh
Tầng 2, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	1.338	Từ 15/05/2021 đến 14/05/2026	Văn phòng làm việc Cen Housing

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.680.407.804	24.031.375.436
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.233.827.134.988	1.085.370.721.507
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	1.461.842.435.672	1.028.763.619.497
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	23.327.040.262	24.745.883.374
	5.739.677.018.726	2.162.911.599.814
	60.203.754.890	215.438.058.640

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)

26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại (chuyển nhượng bất động sản)	142.095.163.636	45.416.998.997
	142.095.163.636	45.416.998.997

Theo Phụ lục số 05 ngày 30/06/2021, đính kèm hợp đồng mua bán số 12/2018/HĐMB-DOLPHIN ngày 06 tháng 08 năm 2018, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ và Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land đã thỏa thuận về việc trả lại diện tích sân Dolphin. Theo đó, Bên Mua đề nghị và Bên Bán đồng ý nhận lại toàn bộ phần diện tích sân vận động còn lại có diện tích là 6117,6 m² (Văn phòng làm việc tầng 2,3 (Khối 1+2+3+4)).

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.370.880.168	14.295.017.356
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	3.562.986.780.780	948.744.528.401
Giá vốn của dịch vụ môi giới bất động sản	907.520.126.148	544.449.628.861
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	10.517.502.537	10.935.392.196
	4.486.395.289.633	1.518.424.566.814

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	70.070.308.106	24.496.076.866
Lãi bán trái phiếu	11.907.122.185	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	132.500.000	-
	82.109.930.291	24.496.076.866
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan	4.023.827.199	2.395.821.917

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 43)

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	63.406.797.937	8.033.752.148
Lãi trái phiếu phải trả	89.592.465.753	-
	152.999.263.690	8.033.752.148

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	10.596.505.719	7.268.723.869
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.862.145.858	838.666.672
Chi phí môi giới, quảng cáo, khuyến mại (*)	74.414.294.875	1.385.965.093
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng (*)	75.937.791.678	32.539.590.102
Các khoản chi phí bán hàng khác	3.762.274.822	1.384.745.057
	167.573.012.952	43.417.690.793

(*) Trong đó chi phí môi giới, quảng cáo, khuyến mại và chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng của dự án Louis City Hoàng Mai trong năm 2021 tương ứng là: 38.757.628.873 đồng và 43.922.667.556 đồng (năm 2020 các khoản chi này của dự án là 0 đồng). Đây là dự án chiếm tỷ trọng lớn nhất trong doanh thu, giá vốn, lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản trong năm của Công ty.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng, nguyên vật liệu	9.939.497.706	6.094.488.203
Chi phí nhân công	110.946.248.932	94.992.356.482
Chi phí khấu hao tài sản cố định	30.155.472.177	22.928.527.406
Chi phí dự phòng	47.208.220.640	(1)
Thuế, phí, lệ phí	480.414.518	456.909.874
Phí thương hiệu phải trả Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	24.993.492.244	9.433.016.910
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.821.778.280	49.903.252.718
Chi phí khác bằng tiền	14.974.715.141	7.548.486.308
	295.519.839.638	191.357.037.900

32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	106.510.312	-
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	1.463.174.767	2.011.212.570
Thu nhập khác	841.872.044	404.398.448
	2.411.557.123	2.415.611.018

33. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	662.388.337
Khấu hao tài sản cố định	470.207.734	572.891.448
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế	1.208.034.812	3.971.776.194
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án, phạt chỉ tiêu...	5.405.382.934	3.615.111.396
Chi phí khác	649.249.153	340.451.636
	7.732.874.633	9.162.619.011

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	111.956.764.202	62.538.606.155
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	9.469.973.450	11.468.585.626
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	121.426.737.652	74.007.191.781
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm nay	463.491.921	424.015.088
Các khoản điều chỉnh thuế TNCN nộp thừa bù trừ với số thuế TNDN phải nộp	1.106.777.248	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	36.244.231.219	60.784.362.274
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(60.450.443.296)	(98.971.337.924)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	98.790.794.744	36.244.231.219

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	457.982.515.200	293.765.140.404
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	457.982.515.200	293.765.140.404
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	124.799.717	105.599.757
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.670	2.782

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

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

36. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	450.456.324.306	300.003.430.254
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	450.456.324.306	300.003.430.254
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	124.799.717	105.599.757
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	60.479.834	60.479.834
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.431	1.806

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

37. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.950.388.162	6.097.563.565
Chi phí nhân công	771.387.554.177	473.752.523.314
Chi phí khấu hao tài sản cố định	44.360.035.901	34.593.610.363
Chi phí dịch vụ mua ngoài	455.717.779.828	171.630.927.079
Chi phí khác bằng tiền	104.433.942.657	115.864.355.403
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	1.385.849.700.724	801.938.979.724

38. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	122.548.870.942	-	191.286.523.740	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.146.306.965.328	(55.105.212.300)	2.883.589.622.800	(7.896.991.660)
Các khoản cho vay	1.098.845.700.000	-	132.956.985.782	-
Tổng tài sản tài chính	4.367.701.536.270	(55.105.212.300)	3.207.833.132.322	(7.896.991.660)
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ			1.715.747.374.775	820.880.740.439
Phải trả người bán, phải trả khác			504.877.996.966	553.672.839.705
Chi phí phải trả			93.060.466.998	48.769.412.532
Tổng nợ phải trả tài chính			2.313.685.838.739	1.423.322.992.676

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về lãi suất:

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	122.548.870.942	-	-	122.548.870.942
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.607.285.894.695	1.483.915.858.333	-	3.091.201.753.028
Các khoản cho vay	817.645.700.000	281.200.000.000	-	1.098.845.700.000
	2.547.480.465.637	1.765.115.858.333	-	4.312.596.323.970
Tại ngày 01/01/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	191.286.523.740	-	-	191.286.523.740
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.398.563.258.663	1.477.129.372.477	-	2.875.692.631.140
Các khoản cho vay	132.956.985.782	-	-	132.956.985.782
	1.722.806.768.185	1.477.129.372.477	-	3.199.936.140.662

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021				
Vay và nợ	765.747.374.775	950.000.000.000	-	1.715.747.374.775
Phải trả người bán, phải trả khác	502.133.792.814	2.744.204.152	-	504.877.996.966
Chi phí phải trả	93.060.466.998	-	-	93.060.466.998
	1.360.941.634.587	952.744.204.152	-	2.313.685.838.739
Tại ngày 01/01/2021				
Vay và nợ	370.880.740.439	450.000.000.000	-	820.880.740.439
Phải trả người bán, phải trả khác	551.785.443.158	1.887.396.547	-	553.672.839.705
Chi phí phải trả	48.769.412.532	-	-	48.769.412.532
	971.435.596.129	451.887.396.547	-	1.423.322.992.676

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	6.873.694.372.461	2.065.950.544.691
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	5.978.827.738.125	1.327.797.219.785

40. THÔNG TIN KHÁC

Trong năm phát sinh vụ kiện giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong ("Lê Phong") và Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn ("Cen Sài Gòn") - Công ty con của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ liên quan đến Hợp đồng số 366/HD-DA/2019 giữa Lê Phong và Cen Sài Gòn ký ngày 24/09/2019. Theo đó, Lê Phong chuyển nhượng quyền sử dụng 150 lô đất nền nhà khu dân cư Lê Phong Thuận Giao (Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương) cho Cen Sài Gòn, tổng diện tích 11.137,97 m², tổng giá trị 313.541.102.000 đồng. Lê Phong kiện Cen Sài Gòn do Cen Sài Gòn thanh toán không đúng tiến độ theo thỏa thuận.

Vụ án đã được xét xử phúc thẩm và sơ thẩm. Ngày 26/05/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có phán quyết về Bản án dân sự phúc thẩm như sau:

- Buộc Cen Sài Gòn trả lại Lê Phong số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận của 10 khách hàng là: 8,7 tỷ đồng (số dư này đang theo dõi trên khoản mục phải trả khác của báo cáo);

- Phạt Cen Sài Gòn vì phạm hợp đồng là 47 tỷ đồng (tương đương số tiền Cen Sài Gòn đã chuyển cho Lê Phong và theo dõi tại chi tiêu "Phải thu ngắn hạn khác").

Cen Sài Gòn đã gửi đơn kiến nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với toàn bộ nội dung các Bản án đã có hiệu lực pháp luật vì cho rằng: Viện kiểm sát tỉnh Bình Dương và Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Dương vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cũng như kết luận trong bản án phúc thẩm không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án và đã được Tòa án Nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn ngày 23/07/2021.

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

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/01/2022, Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ, cụ thể: Chào bán, phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo phương thức:

(1) Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: 60.479.834 cổ phiếu.

(2) Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng: 201.599.449 cổ phiếu.

Hiện tại việc thực hiện tăng vốn này chưa thực hiện xong, Công ty đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục cho việc phát hành này.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

42. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.461.842.435.672	4.091.731.971.352	44.007.448.066	5.597.581.855.090
Giá vốn	907.520.126.148	3.562.986.780.780	15.888.382.705	4.486.395.289.633
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	554.322.309.524	528.745.190.572	28.119.065.361	1.111.186.565.457
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	53.831.578.298
Tài sản bộ phận	3.179.246.048.444	777.412.856.449	99.061.865.772	4.055.720.770.665
Tài sản không phân bổ	-	-	-	2.215.153.487.286
Tổng tài sản	3.179.246.048.444	777.412.856.449	99.061.865.772	6.270.874.257.951
Nợ phải trả của các bộ phận	415.390.301.261	238.575.375.757	26.295.057.295	680.260.734.313
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	2.152.281.116.173
Tổng nợ phải trả	415.390.301.261	238.575.375.757	26.295.057.295	2.832.541.850.486

Theo khu vực địa lý

Do địa bàn hoạt động của Công ty là trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Cổ đông lớn có cổ phần chi phối
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ

Các thành viên thuộc Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người liên quan

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	60.203.754.890	215.438.058.640
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.803.989.463	808.736.253
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	542.457.758	84.344.337
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	1.908.163.918	1.989.147.657
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	51.063.335.647	204.485.640.035
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	4.885.808.104	8.070.190.358
Mua hàng hóa, dịch vụ	326.110.841.867	845.698.808.662
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	1.236.342.262	5.109.652.363
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	32.237.737.256	17.760.913.243
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	355.721.111
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	12.246.380.640	108.544.136.571
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	280.390.381.709	713.928.385.374
Doanh thu hoạt động tài chính - lãi vay	4.023.827.199	2.395.821.917
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	4.023.827.199	2.395.821.917
Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải thu khách hàng	20.859.524.874	58.469.949.951
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1.186.325.473	592.226.438
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	13.164.134.587	54.979.714.525
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6.534.000	6.534.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	2.872.385.858	1.003.861.490
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	106.376.648	362.653.250
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	3.523.768.308	1.524.960.248
Phải thu về cho vay ngắn hạn	100.000.000.000	1.196.285.782
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	100.000.000.000	1.196.285.782
Phải thu khác	1.038.529.984.944	757.950.299.008
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	1.038.529.984.944	757.950.299.008
Phải trả người bán ngắn hạn	36.988.435.326	81.969.165.720
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	12.843.630.198	15.579.406.566
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	4.645.794.904	20.455.216.257
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	9.264.010.224	5.428.030.897
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	33.306.512.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	451.359.218	74.999.998
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74.999.998	74.999.998
Phải trả khác	188.179.610	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.693.228.070	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	1.693.228.070	-
Người mua trả tiền trước	739.019.795	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	739.019.795	-

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị	765.666.667	774.940.000
Ông Nguyễn Trung Vũ	340.900.000	419.940.000
Ông Phạm Thanh Hưng	296.166.667	355.000.000
Ông Nguyễn Đức Vui	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	-	-
Ông Vương Văn Tường (Bổ nhiệm ngày 09/04/2021)	128.600.000	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.928.768.625	2.816.459.393
Ông Chu Hữu Chiến (Bổ nhiệm ngày 02/03/2020) (*)	533.100.000	552.940.000
Bà Nguyễn Thị Thanh	238.579.167	290.000.000
Ông Nguyễn Anh Hương	441.320.000	445.259.149
Bà Nguyễn Minh Hồi	390.860.010	729.588.582
Bà Nguyễn Quỳnh Mai (Bổ nhiệm ngày 02/03/2020)	324.909.448	798.671.662

(*) Đây là toàn bộ thu nhập phát sinh trong năm 2021

44. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.


 Nguyễn Công Sơn
 Người lập biểu
 Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021


 Lê Thị Lan
 Kế toán trưởng



 Chu Hữu Chiến
 Tổng Giám đốc





ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP



CHU HỮU CHIẾN
TỔNG GIÁM ĐỐC



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

(024) 6263 6688

www.cenland.vn

