



Đại Hội Cổ Đông Thường Niên ngày 29/04/2021

**QUY CHẾ LÀM VIỆC và BIỂU QUYẾT**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2021**

**Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán hiện hành và các văn bản pháp luật khác có liên quan của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21.

Nhằm đảm bảo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 (“Đại hội”) của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 (“Công ty”) diễn ra thành công tốt đẹp, Hội đồng quản trị xây dựng quy chế, nguyên tắc làm việc, ứng xử và biểu quyết trong Đại hội như sau:

**Điều 1. Mục đích**

- Đảm bảo trình tự, nguyên tắc ứng xử, biểu quyết tại Đại hội Công ty diễn ra đúng quy định và thành công tốt đẹp.
- Đảm bảo tính tập trung, ổn định tổ chức của Đại hội Công ty. Đáp ứng nguyện vọng quyền lợi của cổ đông đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

**Điều 2. Đối tượng và phạm vi**

- **Đối tượng:** Tất cả các cổ đông, người đại diện (người được ủy quyền) và khách mời tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 đều phải chấp hành, tuân thủ các quy định tại Quy chế này, Điều lệ Công ty và quy định hiện hành của pháp luật.
- **Phạm vi áp dụng:** Quy chế này được sử dụng cho việc tổ chức họp Đại hội Công ty năm 2021.

**Điều 3. Điều kiện tiến hành Đại hội**

- Đại hội được tiến hành khi có số cổ đông tham dự trực tiếp hoặc thông qua ủy quyền đạt từ trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Trường hợp không có đủ số lượng cổ đông cần thiết như nêu trên, trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội theo chương trình, người triệu tập họp hủy cuộc họp. Đại hội phải được triệu tập lại trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày dự định tổ chức Đại hội lần thứ nhất. Đại hội triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có thành viên tham dự là các cổ đông và những đại diện được ủy quyền dự họp đại diện cho ít nhất 33% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Trường hợp Đại hội lần thứ hai không được tiến hành do không có đủ số đại biểu cần thiết





trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội theo chương trình, Đại hội lần thứ ba có thể được triệu tập trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định tiến hành đại hội lần hai và trong trường hợp này đại hội được tiến hành không phụ thuộc vào số lượng cổ đông hay đại diện ủy quyền tham dự và được coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các vấn đề dự kiến được phê chuẩn tại Đại hội lần thứ nhất.

#### **Điều 4. Đại biểu tham gia Đại hội**

- Các cổ đông của Công ty tại ngày chốt danh sách cổ đông tham dự Đại hội theo danh sách do Trung tâm lưu ký chứng khoán cung cấp đều có quyền tham dự Đại hội; có thể trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho đại diện của mình tham dự (gọi chung là “Đại biểu”). Trường hợp cổ đông có nhiều hơn một người đại diện ủy quyền tham dự Đại hội thì phải xác định cụ thể số cổ phần và số phiếu bầu của mỗi người đại diện trong văn bản ủy quyền.
- Lưu ý cổ đông là cá nhân: khi đến tham dự Đại hội vui lòng mang theo Thư mời và CMND /CCCD/ Hộ chiếu bản chính để đối chiếu.
- Người đại diện theo ủy quyền của cổ đông khi đến tham dự Đại hội phải có Giấy ủy quyền do Công ty phát hành được đóng dấu gửi kèm theo thư mời cho Cổ đông hoặc việc thực hiện ủy quyền của cổ đông được chứng thực, công chứng bởi cơ quan có thẩm quyền theo quy định Pháp luật.
- Người đại diện cho cổ đông là pháp nhân khi đến tham dự Đại hội phải mang theo Thư mời và giấy ủy quyền bản chính cho việc đại diện (có chữ ký của người đại diện theo pháp luật và con dấu của pháp nhân) cùng CMND/CCCD/ Hộ chiếu bản chính để đối chiếu.
- Người được ủy quyền tham dự Đại hội không được ủy quyền tham dự Đại hội cho người thứ ba tham dự Đại hội, trừ trường hợp được Pháp luật cho phép.
- Thông tin được chứng thực của cổ đông phù hợp với thông tin cổ đông theo danh sách chốt của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam
- Ban kiểm tra tư cách đại biểu có quyền từ chối việc tham dự Đại hội của Cổ đông, đại diện của Cổ đông nếu Cổ đông, đại diện của Cổ đông không cung cấp đầy đủ các giấy tờ theo quy định. Cổ đông, đại diện của Cổ đông tham dự Đại hội phải
- Đại biểu tham dự Đại hội phải có mặt đúng giờ, trang phục lịch sự, trang trọng, tuân thủ việc kiểm tra an ninh (nếu có), giấy tờ tùy thân, các qui định về đảm bảo sức khỏe của người tham dự v.v... theo yêu cầu của Ban tổ chức Đại hội.
- Nhận hồ sơ tài liệu, giấy tờ phục vụ Đại hội tại bộ phận đón tiếp trước hội trường Đại hội.
- Đại biểu đến muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký tham dự; kết quả biểu quyết các vấn đề đã được tiến hành biểu quyết trước khi đại biểu đó đến tham dự sẽ không bị ảnh hưởng.
- Các cổ đông / Đại diện Cổ đông có trách nhiệm tham dự và tuân thủ các Quy định, Quy chế tổ chức Đại hội từ khi hoàn thành thủ tục đăng ký tham dự Đại hội cho đến khi kết thúc Đại hội Trường hợp Cổ đông / Đại diện Cổ đông tự ý rời cuộc họp trước khi kết thúc Đại hội thì




Cổ đông đó coi như từ bỏ quyền của Cổ đông tham dự Đại hội và không có quyền khiếu nại về các quyền liên quan đến Cổ đông đó.

- Điện thoại phải để ở chế độ rung hoặc tắt máy.
- Không hút thuốc lá, sử dụng rượu bia, các chất kích thích khác, gây mất an ninh, trật tự làm ảnh hưởng đến quá trình điều hành của Chủ tọa đoàn khi tham gia Đại hội.
- Không được quay phim, chụp hình, ghi âm, sử dụng các thiết bị công nghệ, mạng xã hội để lan truyền thông tin của Đại hội khi chưa có sự cho phép của Đoàn chủ tọa. Mọi hành vi sử dụng hình ảnh, bản ghi âm, ghi hình khi chưa được sự đồng ý của Chủ tọa đoàn gây ảnh hưởng đến Đại hội, lợi ích hợp pháp Công ty và cá nhân có liên quan sẽ được xử lý theo quy định của Pháp luật.
- Tuân thủ các quy định, hướng dẫn của Ban tổ chức, của Chủ tọa điều hành Đại hội.
- Trường hợp có Đại biểu không tuân thủ những quy định về kiểm tra hoặc các biện pháp, quy định nói trên, Chủ tọa sau khi xem xét một cách cẩn trọng, có thể từ chối hoặc trục xuất Đại biểu nói trên khỏi nơi diễn ra Đại hội để đảm bảo Đại hội diễn ra một cách bình thường theo chương trình kế hoạch. Trường hợp nếu Đại biểu có hành vi gây rối, đe dọa an toàn, an ninh tại Đại hội thì Chủ tọa có quyền ngừng việc tổ chức Đại hội và đề nghị cơ quan chức năng xử lý theo đúng quy định của Pháp luật. Mọi thiệt hại gây ra cho Công ty và cổ đông do việc ngừng Đại hội kể cả tổ chức lại Đại hội sẽ do cá nhân có hành vi gây rối, đe dọa an toàn, an ninh tại Đại hội chịu trách nhiệm bồi thường.

#### **Điều 5. Khách mời tại Đại hội**

- Là các chức danh quản lý của Công ty, khách mời, thành viên trong Ban tổ chức Đại hội không phải là cổ đông Công ty nhưng được mời tham dự Đại hội.
- Khách mời không tham gia phát biểu tại Đại hội (*trừ trường hợp được Chủ tọa Đại hội mời, hoặc có đăng ký trước với Ban tổ chức Đại hội và được Chủ tọa Đại hội đồng ý*).

#### **Điều 6. Chủ tọa và Đoàn chủ tọa**

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty sẽ là Chủ tọa. Các thành viên còn lại của Đoàn chủ tọa sẽ do Chủ tọa đề cử và các cổ đông tham dự đại hội quyết định thông qua. Chủ tọa điều hành công việc của Đại hội theo nội dung, chương trình mà Hội đồng quản trị đã dự kiến và thông qua trước Đại hội.
- Trường hợp Chủ tọa vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm Chủ tọa cuộc họp. Trường hợp không có người có thể làm Chủ tọa, một thành viên Hội đồng quản trị sẽ điều khiển để Đại hội đồng cổ đông bầu Chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất sẽ làm chủ tọa cuộc họp.
- Đoàn chủ tọa trong thẩm quyền của mình có thể tiến hành các hoạt động cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lệ và có trật tự để Đại hội phản ánh được mong muốn của đa số quyền biểu quyết của các Cổ đông tham dự Đại hội.
- Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tọa: 




- a. Điều hành các hoạt động của Đại hội theo chương trình dự kiến của Hội đồng quản trị đã được thông qua;
  - b. Hướng dẫn và tổ chức cho các Đại biểu và Đại hội thảo luận các nội dung có trong chương trình;
  - c. Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội biểu quyết;
  - d. Trả lời những vấn đề phù hợp với Điều lệ doanh nghiệp do Đại hội yêu cầu;
  - e. Giải quyết các vấn đề phát sinh trong suốt quá trình Đại hội.
- Nguyên tắc làm việc của Đoàn Chủ tọa: Đoàn Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập thể, tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.

#### **Điều 7. Ban Thư ký Đại hội**

1. Ban thư ký của Đại hội do Chủ tọa chỉ định và phải được Đại hội thông qua. Ban thư ký hoạt động dưới sự điều hành của Đoàn chủ tọa và chịu trách nhiệm trước Đại hội về nhiệm vụ của mình.
2. Nhiệm vụ của Ban Thư ký:
  - Phối hợp với Ban thẩm tra tư cách đại biểu để giúp Đoàn Chủ tọa kiểm tra tư cách của cổ đông và đại diện cổ đông dự họp khi có yêu cầu;
  - Hỗ trợ Đoàn Chủ tọa công bố dự thảo các văn kiện, kết luận, Nghị quyết của Đại hội và thông báo của Đoàn Chủ tọa gửi đến các cổ đông khi được yêu cầu;
  - Tiếp nhận, rà soát phiếu đăng ký phát biểu các ý kiến của các cổ đông, chuyển Đoàn Chủ tọa quyết định;
  - Ghi chép đầy đủ trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và các vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý vào Biên bản họp Đại hội;
  - Soạn thảo Nghị quyết về các vấn đề được thông qua tại Đại hội.
  - Các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Đoàn chủ tọa.

#### **Điều 8. Ban thẩm tra tư cách đại biểu**

1. Ban kiểm tra tư cách đại biểu của Đại hội gồm ít nhất 02 (hai) người, bao gồm 01 Trưởng Ban và các thành viên, chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tọa, Đại hội đồng cổ đông về nhiệm vụ của mình.
2. Nhiệm vụ của Ban kiểm tra tư cách đại biểu:
  - Ban kiểm tra tư cách đại biểu của Đại hội có trách nhiệm kiểm tra tư cách và tình hình cổ đông, đại diện cổ đông đến dự họp.
  - Trưởng Ban kiểm tra tư cách đại biểu báo cáo với Đại hội đồng cổ đông tình hình cổ đông dự họp. Nếu cuộc họp có đủ số lượng cổ đông có quyền dự họp đại diện từ trên 50% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự thì Đại hội được tiến hành. Trường hợp thấp hơn số lượng quy định thì thông báo ngay cho Đoàn chủ Tọa để có quyết định hủy cuộc họp. 



## **Điều 9. Ban kiểm phiếu**

1. Ban kiểm phiếu do Chủ tọa giới thiệu bao gồm một (01) Trưởng Ban và các thành viên hỗ trợ và phải được Đại hội thông qua.

Các ứng cử viên tham gia ứng cử, đề cử không được tham gia vào ban kiểm phiếu.

2. Nhiệm vụ của Ban kiểm phiếu:

- Ban kiểm phiếu phải lập Biên bản kiểm phiếu và chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tọa, Đại hội đồng cổ đông khi thực hiện nhiệm vụ của mình.
- Xác định chính xác kết quả biểu quyết về từng vấn đề xin biểu quyết tại Đại hội;
- Nhanh chóng thông báo kết quả biểu quyết cho Ban Thư ký;
- Xem xét và báo cáo Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả biểu quyết;
- Thực hiện việc kiểm phiếu bầu cử theo quy định tại Quy chế đề cử, ứng cử và bầu cử tại Đại hội (nếu có bầu cử).
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Đoàn chủ tọa (nếu có)

## **Điều 10. Thảo luận tại Đại hội**


1. Nguyên tắc:

- Cổ đông tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải đăng ký nội dung phát biểu với Chủ tọa Đại hội (thông qua thư ký Đại hội), hoặc đăng ký phát biểu trực tiếp theo thứ tự và được sự đồng ý của Chủ tọa

2. Cách thức phát biểu

- Cổ đông phát biểu ngắn gọn, tránh trùng lặp và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi phù hợp với chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua.
- Chủ tọa Đại hội sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của Cổ đông. Trong trường hợp hết thời gian hỏi đáp theo chương trình nghị sự tại Đại hội những câu hỏi của Cổ đông chưa được giải đáp sẽ được Văn phòng Hội đồng quản trị mời Cổ đông đến văn phòng Công ty để giải đáp nếu Cổ đông xét thấy cần thiết

3. Cách thức biểu quyết:

- Tất cả các vấn đề trong chương trình và nội dung họp đều phải được Đại hội thảo luận và lấy ý kiến của Cổ đông bằng thẻ biểu quyết hoặc phiếu biểu quyết
- Mỗi Đại biểu tham dự Đại hội sẽ được cấp Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết. Trên Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết có ghi rõ mã số cổ đông, họ tên, số cổ phần sở hữu và nhận ủy quyền được biểu quyết của cổ đông đó.
- Đại biểu thực hiện việc biểu quyết để Tán thành, Không tán thành hoặc Không ý kiến một vấn đề được đưa ra biểu quyết tại Đại hội bằng cách giơ cao Thẻ biểu quyết hoặc điền các phương án lựa chọn trên Phiếu biểu quyết tương ứng với các nội dung cần biểu quyết theo quy định như bên dưới đây. 



- Khi biểu quyết bằng hình thức giơ cao Thẻ biểu quyết, mặt trước của Thẻ biểu quyết phải được giơ cao hướng về phía Đoàn Chủ tọa.
- Khi biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết đối với từng nội dung, Đại biểu chọn một trong ba phương án "**Tán thành**", "**Không tán thành**", "**Không có ý kiến**" được in sẵn trong Phiếu biểu quyết bằng cách đánh dấu "X" hoặc "✓" vào ô mình chọn. Sau khi hoàn tất tất cả nội dung cần biểu quyết của Đại hội, Đại biểu bỏ Phiếu biểu quyết vào thùng phiếu kín đã được niêm phong tại Đại hội theo hướng dẫn của Ban kiểm phiếu. Phiếu biểu quyết phải có chữ ký và ghi rõ họ tên của Đại biểu tham dự.

4. Tính hợp lệ của Phiếu biểu quyết:

- Phiếu biểu quyết hợp lệ là phiếu theo mẫu in sẵn do Ban tổ chức Đại hội phát ra, không tẩy xóa, cạo sửa, rách, nát... không viết thêm nội dung nào khác ngoài quy định cho phiếu này và phải có chữ ký, dưới chữ ký phải có đầy đủ họ tên được viết tay của Đại biểu tham dự.
- Trên phiếu biểu quyết, nội dung biểu quyết là hợp lệ khi Đại biểu đánh dấu chọn một (01) trong ba (03) ô vuông biểu quyết. Nội dung biểu quyết không hợp lệ là nội dung không đúng theo các quy định của nội dung biểu quyết hợp lệ.

5. Phiếu biểu quyết không hợp lệ:

- Ghi thêm nội dung khác vào Phiếu biểu quyết;
- Phiếu biểu quyết không theo mẫu in sẵn do Ban tổ chức phát ra, Phiếu không có dấu mộc đỏ của Công ty, hoặc đã tẩy xóa, cạo sửa, viết thêm nội dung khác ngoài quy định cho Phiếu biểu quyết, khi đó tất cả nội dung đã biểu quyết trên phiếu biểu quyết này là không hợp lệ.

5. Thẻ lệ biểu quyết:

- Mỗi một (01) cổ phần sẽ tương đương với một quyền biểu quyết. Mỗi đại biểu tham dự đại diện cho một hoặc nhiều quyền biểu quyết sẽ được cấp Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết.
- Các vấn đề cần lấy biểu quyết tại Đại hội chỉ được thông qua khi đạt được tỷ lệ biểu quyết **Tán thành** của từ trên 50% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội. Riêng một số trường hợp vấn đề biểu quyết được quy định tại Khoản 1 Điều 20 Điều lệ Công ty thì phải có sự **Tán thành** của ít nhất 65% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội và trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 16 Điều lệ Công ty thì phải có sự **Tán thành** của ít nhất 75% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
- Lưu ý: các cổ đông hoặc đại diện ủy quyền của cổ đông có lợi ích liên quan đến các giao dịch, hợp đồng theo quy định tại Khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp hiện hành sẽ không có quyền biểu quyết và các hợp đồng, giao dịch này chỉ được Đại hội thông qua khi có số cổ đông đại diện cho ít nhất 65% số cổ phần có quyền biểu quyết còn lại **Tán thành**.

6. Ghi nhận kết quả biểu quyết:





- a. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ thu phiếu biểu quyết và phân loại số phiếu Hợp lệ, Không hợp lệ để tiến hành kiểm phiếu.
- b. Trên cơ sở số Phiếu hợp lệ, Ban Kiểm phiếu sẽ kiểm tra số phiếu Tán thành, Không tán thành, Không ý kiến của từng nội dung và chịu trách nhiệm ghi nhận và báo cáo kết quả kiểm phiếu biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông.

**Điều 11. Biên bản, Nghị Quyết họp Đại hội đồng cổ đông**

Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

*Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty biểu quyết thông qua.*

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



*Trần Thế Vinh*







**21 CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

**Đại Hội Cổ Đông Thường Niên ngày 29/04/2021**

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2020 & KẾ HOẠCH NĂM 2021**



Năm 2020 là một năm trải qua nhiều khó khăn và thách thức, ảnh hưởng của dịch bệnh Covid -19 kéo dài và nặng nề gây tác động tiêu cực đến tất cả các nền kinh tế trên khắp thế giới. Đối với một đất nước có nền kinh tế hội nhập với độ mở rộng, đầu tư nước ngoài chiếm tỷ trọng lớn, du lịch là nguồn thu quan trọng và du khách quốc tế vẫn chiếm tỷ trọng lớn thì hậu quả lan truyền của dịch bệnh đến nền kinh tế là hết sức là nặng nề và rất khó để phục hồi trong thời gian ngắn.

Công ty cũng như Chính phủ và tất cả các thành phần kinh tế của đất nước đã tích cực chủ động, cố gắng nỗ lực tìm mọi cách để hạn chế những khó khăn, vượt qua những thách thức rủi ro để ổn định kinh doanh. Tuy nhiên những ngành nghề kinh doanh như khai thác dịch vụ du lịch và cho thuê văn phòng vẫn không thể khởi sắc và mỗi lúc thêm khó khăn chòng chát nguồn du khách quốc tế giảm gần như toàn bộ do sự hạn chế di chuyển theo khuyến cáo của Tổ chức y tế Thế giới và càng nhiều doanh nghiệp dần thu gọn mô hình quản trị, khuyến khích làm việc trực tuyến.

Bên cạnh lĩnh vực Bất động sản đã không còn sản phẩm gói đầu đủ điều kiện chào bán ra thị trường từ giữa năm 2019, thì từ năm 2020, các hoạt động khai thác văn phòng cho thuê và kinh doanh các dịch vụ du lịch – nghỉ dưỡng của các đơn vị thành viên là nguồn chính của Công ty. Tuy nhiên Những tác động như nêu trên ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên.

Việc khai thác văn phòng cho thuê nhiều năm liền đạt công suất cao trên 90% đến nay có thời điểm xuống thấp nhất còn 75%, giá thuê giảm dần theo thời gian kéo dài của dịch bệnh và hiện nay vẫn còn bị ảnh hưởng. Doanh thu từ hoạt động du lịch nghỉ dưỡng giảm đến 44,31%. Đặc thù Công ty Sao Mai với Khu Tắm bùn Tháp Bà lần đầu tiên lỗ từ khi bắt đầu hoạt động.



Nhận thấy những khó khăn còn kéo dài, Ban Tổng giám đốc đã thường xuyên kịp thời đánh giá, đề xuất đến Hội đồng quản trị những giải pháp trong điều hành. Được sự đồng hành và chấp thuận chủ trương của Hội đồng quản trị, Công ty đã thực hiện nhiều giải pháp cấu trúc doanh nghiệp, cơ cấu danh mục đầu tư để hạn chế những rủi ro, tối đa hoá hiệu quả hoạt động, đa dạng hoá nguồn thu trong giai đoạn sau năm 2022 nhằm ổn định hiệu quả kinh doanh lâu dài cho doanh nghiệp.

## **I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020**

*Đơn vị tính: Đồng*

<b><u>STT</u></b>	<b><u>Chỉ tiêu</u></b>	<b><u>Giá trị</u></b>
1	Tổng tài sản	812.100.665.766
2	Vốn chủ sở hữu	669.302.432.340
3	Doanh thu thuần	80.859.583.630
4	Tổng doanh thu	169.123.025.207
5	Lợi nhuận trước thuế	8.529.120.027
6	Lợi nhuận sau thuế	5.411.709.415

Một số yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2020

- Công ty không phát sinh thêm nguồn thu từ Dự án Camellia tại Khu đô thị mới Nam Thành phố. Công ty và đối tác đang cùng nhau nghiên cứu, đánh giá tiềm năng khả thi phương án đầu tư trên phần diện tích đất còn lại của liên doanh.
- Do ảnh hưởng suy giảm của nền kinh tế, các doanh nghiệp có xu hướng thúc đẩy mô hình làm việc trực tuyến và dịch chuyển về các khu vực thuê xa trung tâm để tiết giảm chi phí thuê văn phòng. Do đó tỷ lệ lấp đầy văn phòng cho thuê của năm 2020, sụt giảm 11 % so với năm 2019. Tuy nhiên để đạt được hiệu suất khai thác này là một cố gắng rất lớn của Ban giám đốc Tòa nhà Yoco.
- Công ty Sao Mai trong hơn 10 năm liên tục có nguồn thu ổn định, đóng góp lớn vào tỷ trọng lợi nhuận của Công ty mẹ. Trong tình hình khó khăn do dịch bệnh, nguồn thu giảm trầm trọng vì loại hình hoạt động của doanh nghiệp là cung cấp dịch vụ đầu cuối trong chuỗi dịch vụ cung ứng và phục vụ du khách dẫn đến doanh thu năm 2020 gặp nhiều khó khăn, đạt



17.550.681.878 đồng, giảm 69,27% so với năm 2019 (57.107.982.905 đồng) . Nhưng các chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí cố định giảm không đáng kể vì chi phí vận hành không hiệu quả do hiệu suất vận hành hàng ngày thấp tương ứng với số lượng du khách sụt giảm; các chi phí cố định như tiền thuê đất, chi phí khấu hao không thay đổi trong cơ cấu dữ liệu tài chính; việc giữ ổn định đội ngũ lao động là những người có kinh nghiệm lâu năm và đóng góp nhiều vào thành công của Sao Mai từ khi thành lập đến nay là áp lực lớn đối với doanh nghiệp, tuy nhiên không thể tiết giảm vì đây là trụ cột quan trọng để bảo đảm cho sự ổn định trong tương lai khi dịch bệnh được khống chế. Kết quả lợi nhuận sau thuế của Sao Mai trong năm 2020 là lỗ 4.991.243.532 đồng so với năm 2019 là lãi 15.699.837.026 đồng.

- Các doanh nghiệp khác trong lĩnh vực lưu trú du lịch như Hàm Tân Thế kỷ 21 và Đảo Ngọc thế kỷ 21 tiếp tục kinh doanh không hiệu quả, lỗ lũy kế trong nhiều năm (Hàm Tân Thế kỷ 21 lỗ lũy kế 15 năm: 51.584.697.822 đồng; Đảo Ngọc Thế kỷ 21 lỗ lũy kế 07 năm 10.326.951.568 đồng) gây áp lực đến trích lập dự phòng làm ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh hợp nhất trong các năm tiếp theo khi nguồn thu lớn để bù đắp cho các khoản trích lập này không còn nhiều dư địa. Mặc dù từ năm 2019, Hội đồng quản trị Thế kỷ 21 tập trung thực hiện cấu trúc lại quản trị, xây dựng đầu tư cơ sở vật chất nhưng để đạt được hiệu quả như mong muốn, những nhiệm vụ trọng tâm, hạng mục quan trọng cần thiết được tiếp tục xây dựng hoàn tất.
- Trong năm 2020, Công ty đã tái cấu trúc vốn thành công tại Công ty Cổ phần Khoa Học Nông nghiệp Minh Trân (MTAS) sau khi Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Nông nghiệp Thế kỷ 21 (CAD) đã hoàn tất quá trình thu tóm doanh nghiệp này (CAD) chiếm 99% vốn của MTAS, Thế kỷ 21 chiếm 78,65% vốn của CAD. Thông qua tái cấu trúc, Công ty mẹ đã nắm được quyền kiểm soát đối với hoạt động quản trị và điều hành của doanh nghiệp này. Sau khi hợp nhất, thông qua kết quả kiểm toán, Công ty mẹ phải trích lập dự phòng tăng 9.476.451.906 đồng từ MTAS do điều chỉnh tăng giá vốn và các chi phí khác trong giai đoạn từ năm 2016 đến năm 2019 là giai đoạn Thế kỷ 21 trực tiếp chiếm 40% vốn góp của MTAS

## II. KẾ HOẠCH NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng

<u>STT</u>	<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Giá trị</u>
1	Tổng doanh thu	170.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế	10.000.000.000



- Trên đây là nội dung Báo cáo Kết quả Kinh doanh năm 2020 và Kế hoạch năm 2021, rất mong được sự góp ý, phê duyệt thông qua của Đại hội làm cơ sở cho ban điều hành thực hiện tốt nhiệm vụ kinh doanh năm 2021.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
THẾ KỶ 21

S.Đ.Đ.K-K.D-03-097-C.T.C.P

QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

Đỗ Thị Kim Oanh





**Đại Hội Cổ Đông Thường Niên ngày 29/04/2021**

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

### **I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Trong năm 2020, mặc dù gặp nhiều khó khăn khách quan tác động tiêu cực và trực tiếp đến hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp. Hội Đồng Quản trị Công ty CP Thế Kỷ 21 (HĐQT) đã thực hiện các nhiệm vụ theo Điều lệ và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2019.

Tổ chức các cuộc họp HĐQT thường kỳ hàng quý, họp đột xuất hoặc một số phiên họp chuyên đề liên quan đến việc quản lý các công ty thành viên hoặc liên quan đến đầu tư phát triển. Số buổi họp là 32 buổi theo đó ban hành 22 Nghị quyết làm cơ sở cho việc quản trị và phát triển doanh nghiệp. Các thành viên HĐQT tham dự đầy đủ các phiên họp.

HĐQT tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ và quy chế quản trị của Công ty; theo dõi sát sao tình hình hoạt động của Công ty đã ban hành nhiều nghị quyết về các chủ trương – quyết định đầu tư – cải tổ - tái cấu trúc một số công ty thành viên – phân phối lợi nhuận và kiểm toán, góp vốn thành lập một doanh nghiệp mới...

HĐQT thường xuyên phối hợp với Ban Tổng Giám đốc theo cơ chế: thảo luận, góp ý, thống nhất những vấn đề cụ thể phát sinh trong quá trình triển khai hoặc tổ chức thực hiện kế hoạch đặc biệt là hoạch định những chính sách kịp thời để hạn chế sự kinh doanh không hiệu quả của các công ty con bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid – 19 kéo dài.

HĐQT đã ban hành nghị quyết thành lập Ban kiểm toán nội bộ để đẩy mạnh công tác soát xét các quy trình nội bộ, đảm bảo việc tuân thủ quy chế quản trị nội bộ để hạn chế các rủi ro, thất thoát trong công tác điều hành của công ty mẹ và các công ty con.

Vì lý do nền kinh tế bị ảnh hưởng tiêu cực bởi dịch bệnh, thị trường chứng khoán giảm phát, bên cạnh đó tất cả các lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty đều bị tác động xấu làm sụt giảm doanh thu và lợi nhuận gây ảnh hưởng lớn đến tâm lý nhà đầu tư về lợi ích lâu dài trong việc đầu tư cổ phiếu Công ty nếu dịch bệnh còn kéo dài, ảnh





hưởng xấu vẫn tiếp diễn làm cho giá cổ phiếu của Công ty giảm trong năm. Nên HĐQT đã chủ động điều chỉnh kế hoạch tăng vốn theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 nhằm đảm bảo hiệu quả tốt nhất có thể.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020

<u>STT</u>	<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Giá trị</u>
1	Tổng tài sản	812.100.665.766
2	Vốn chủ sở hữu	669.302.432.340
3	Doanh thu thuần	80.859.583.630
4	Tổng doanh thu	169.123.025.207
5	Lợi nhuận trước thuế	8.529.120.027
6	Lợi nhuận sau thuế	5.411.709.415

## II. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

Cơ cấu doanh thu của Công ty trong thời gian dài phụ thuộc vào các trụ cột kinh doanh chính sau đây: Bất động sản, Cho thuê văn phòng, Kinh doanh dịch vụ lưu trú và dịch vụ du lịch. Do đó năm 2021 được dự đoán tiếp tục là một năm khó trong giai đoạn khó khăn 2021 – 2023 tiếp theo vì các lý do sau:

- Công ty dự kiến không có các sản phẩm bất động sản được chào bán ra thị trường trước năm 2023 vì hiện nay các dự án của Công ty mặc dù nằm ở vị trí tiềm năng nhưng chưa hoàn thiện pháp lý.

- Du Khách quốc tế chiếm tỷ trọng lớn tại các thị trường du lịch Nha Trang, Phú Quốc, Bình Thuận là những nơi Công ty đầu tư. Nhưng chúng ta không có cơ sở để nhận định nguồn khách này khi nào sẽ quay lại vì đến nay các chuẩn mực, nguyên tắc về an toàn phòng dịch trong lĩnh vực du lịch đối với du khách quốc tế vẫn còn là vấn đề tranh cãi giữa các nước trên Thế giới. Khi dịch bệnh chấm dứt, ngành du lịch cần có độ trễ để hồi phục và vấn đề này phụ thuộc vào sức khoẻ của nền kinh tế toàn cầu đến nay đã bị ảnh hưởng nghiêm trọng do suy giảm kinh tế trên toàn Thế giới.

- Lĩnh vực cung cấp dịch vụ du lịch là điểm cuối trong chuỗi cung ứng dịch vụ du lịch nên những ảnh hưởng sẽ càng khó khăn hơn.



- Việc cho thuê văn phòng gặp áp lực và cạnh tranh giảm giá thuê để phù hợp với thị trường. Công suất thuê cũng bị ảnh hưởng bởi các mô hình làm việc trong tương lai chú trọng đến các công nghệ giao thức trực tuyến.

Nhận thức những khó khăn lan toả, sâu, rộng như nêu trên, HĐQT đưa ra phương hướng với những trọng tâm chính như sau:

- a. Tái cấu trúc nguồn vốn đầu tư tại các doanh nghiệp góp vốn đặc biệt là các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực – du lịch với các giải pháp: đánh giá lại, tăng vốn, thoái vốn, chuyển sang loại hình doanh nghiệp cổ phần để mời gọi các nhà đầu tư huy động nguồn vốn lớn cùng tham gia đầu tư phát triển tại các doanh nghiệp hoạt động không hiệu quả để giảm thiểu rủi ro mà vẫn có nguồn lực để đầu tư phát triển.
- b. Tăng cường đầu tư vào các doanh nghiệp, hoạt động kinh doanh hiệu quả.
- c. Thay đổi mô hình phát triển theo hướng thúc đẩy các cơ hội đầu tư phù hợp với tình hình mới của thị trường để đa dạng hoá nguồn thu trong trường hợp nguồn thu từ các lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty bị ảnh hưởng nghiêm trọng và giảm sút.
- d. Phát triển quỹ đất mới phù hợp với định hướng đầu tư phát triển của xã hội và doanh nghiệp. Khai thác, sử dụng, kinh doanh có hiệu quả quỹ đất hiện có của doanh nghiệp để tạo nguồn lực phát triển
- e. Tập trung hoàn thiện pháp lý cho các dự án còn dở dang để bảo đảm có nguồn thu kinh doanh từ các sản phẩm bất động sản từ năm 2023 – 2024.

Trong năm 2021, HĐQT tiếp tục theo sát tình hình dịch bệnh và biến đổi của nền kinh tế để có những ứng phó kịp thời nhằm giữ vững sự tăng trưởng và đảm bảo lợi ích của cổ đông.

Để vượt qua thách thức, thực hiện tốt các mục tiêu của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ và gắn bó lâu dài của Quý Cổ đông.

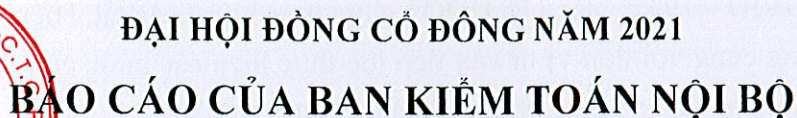
Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



*Trần Thế Vinh*





Kính gửi: Quý cổ đông Công ty cổ phần Thế kỷ 21

đổi  
nội  
uộc

Ngày 05/11/2020, Chủ tịch HĐQT đã phê duyệt Quyết định thành lập Ban kiểm toán nội bộ (sau đây gọi là TB.KT).

Từ khi thành lập đến ngày 31/12/2020, TB.KT đã có nhiều buổi làm việc với Ban Tổng Giám đốc (“BTGD”), Phòng kế toán và các bộ phận có liên quan để nắm bắt và thảo luận về các vấn đề liên quan đến hoạt động Quản trị điều hành, SXKD, Tài chính, Tuân thủ & Quản trị rủi ro.

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn được cung cấp theo Điều lệ Thế kỷ 21, theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và các quy định khác áp dụng của Công ty, TB.KT đã cố gắng hoàn thành nhiệm vụ của mình, bao gồm việc đánh giá tuân thủ, tính hiệu lực và hiệu quả của các quy định, quy trình có liên quan và việc tuân thủ Điều lệ Thế kỷ 21, chi tiết như sau:

## 1. Về giám sát tình hình thực hiện các nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2020

1.1. Các Nghị quyết được thông qua bởi ĐHĐCĐ thường niên 2020 đã được thực hiện và triển khai

- Thông qua báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019
- Thông qua phương án phân phối lợi nhuận 2019
- Thông qua KHKD 2020, Phương án phân phối lợi nhuận và kế hoạch trả cổ tức 2019
- Thông qua báo cáo hoạt động của HĐQT
- Thông qua ngân sách hoạt động và thù lao 2019 của HĐQT và Ban Kiểm soát
- Thông qua việc uỷ quyền cho HĐQT lựa chọn công ty kiểm toán độc lập

### 1.2. Đối với Nghị quyết về việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

- Năm 2020 vừa qua là một năm với nhiều khó khăn khách quan phát sinh do dịch bệnh



COVID – 19 kéo dài, nên HĐQT chưa thực hiện hoàn tất. Hiện nay HĐQT và Ban TGD đang cùng với đơn vị tư vấn tiếp tục thực hiện các bước còn lại phù hợp với quy định của Pháp luật và dự kiến hoàn thành trong năm 2021.

1.3. Kết quả kinh doanh hợp nhất 2020:

Chỉ tiêu	Năm 2020			Năm 2019	Thực hiện 2020 so với 2019
	Thực hiện	Kế hoạch	% hoàn thành/ kế hoạch	Thực hiện	
<b>Doanh thu thuần</b>	80,859,583,630	75,323,025,777	107.35%	184,684,433,809	43.78%
<b>Lợi nhuận sau thuế phân phối cho các cổ đồng công ty mẹ</b>	9,963,117,860	9,729,655,932	102.40%	46,548,715,702	21.40%

2. Về giám sát hoạt động quản trị điều hành của HĐQT và Ban TGD

Trong năm 2020, HĐQT đã tổ chức 34 phiên họp và ban hành 22 Nghị quyết. Các thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ đúng theo quy định Điều lệ của Công ty để xem xét hiệu quả kinh doanh và giám sát thực hiện kế hoạch kinh doanh đã được phê duyệt. HĐQT cũng đánh giá, rà soát và phê duyệt các khoản đầu tư, các hợp đồng hợp tác kinh doanh, góp vốn và các giao dịch với các bên liên quan. Việc thực hiện các chiến lược của Công ty được phân công cho Ban Tổng Giám đốc (“BTGD”) và kết quả thực hiện của BTGD cũng được HĐQT đánh giá định kỳ.

TB.KT đã tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT khi được mời, nắm bắt tình hình thực tế hoạt động kinh doanh. Việc thực hiện các Nghị quyết của HĐQT đã được giám sát chặt chẽ. TB.KT đã định kỳ tiến hành kiểm tra rà soát tình hình tuân thủ với các nghị quyết của HĐQT trong năm 2020.

Ban Tổng giám đốc đã tổ chức điều hành các phòng ban chức năng vận hành tuân thủ quy chế quản trị nội bộ, quy trình của Công ty. Công tác giám sát nội bộ tại các công ty con cũng được xem trọng và thực hiện thường xuyên theo định kỳ và từng chuyên đề soát xét góp phần kịp thời khắc phục những tồn tại trong công tác quản trị điều hành có khả năng mang đến rủi ro cho Công ty.



### 3. Về giám sát tình hình tài chính 2020

Trong năm 2020, TB.KT đã định kỳ thực hiện thẩm định các báo cáo kết quả kinh doanh theo tháng, quý và năm; và thực hiện thẩm định báo cáo tài chính định kỳ trước khi công bố thông tin.

Công ty cũng đã công bố báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 theo đúng luật định đối với các công ty đại chúng.

Trong năm 2020, TB.KT ghi nhận tình hình tài chính của Công ty với kết quả như sau:

- Kết quả doanh thu của Công ty năm 2020 đạt 107.35% kế hoạch đề ra.
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 102.40% kế hoạch và giảm 78.60% so với năm 2019.

Các chỉ số cơ bản về tình hình tài chính, khả năng thanh toán, cơ cấu vốn, chỉ tiêu năng lực hoạt động, và khả năng sinh lời của công ty mẹ đều nằm trong ngưỡng an toàn. Tuy nhiên với các công ty con đặc biệt là những doanh nghiệp trong lĩnh vực du lịch tiềm ẩn nhiều rủi ro về khả năng sinh lãi trong 05 (năm) tới do ảnh hưởng bởi dịch bệnh và phản ứng của thị trường du lịch sau dịch bệnh.

TB.KT nhận thấy một số đơn vị thành viên như Công ty An Việt, Công ty Nông Nghiệp Minh Trân còn tồn tại một số vấn đề về tài chính, công nợ, trách nhiệm của cổ đông chưa được làm rõ, xử lý dứt điểm trong một thời gian dài dẫn đến những lưu ý ngoại trừ của kiểm toán độc lập.

## II. KIẾN NGHỊ

TB.KT kiến nghị HĐQT một số vấn đề sau:

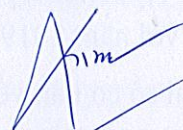
- Hội đồng quản trị cần chỉ đạo người đại diện vốn tại các Công ty An Việt, Công ty Nông Nghiệp Minh Trân xử lý giải quyết dứt điểm những vấn đề đã được kiểm toán nêu tại ý kiến ngoại trừ để đảm bảo quyền lợi cao nhất cho cổ đông.
- Năm 2020 Công ty mẹ phải trích lập dự phòng tăng 9.476.451.906 đồng từ MTAS do điều chỉnh tăng giá vốn và các chi phí khác trong giai đoạn từ năm 2016 đến năm 2019 là giai đoạn Thế kỷ 21 trực tiếp chiếm 40% vốn góp của MTAS
- Đối với các đơn vị hoạt động trong lĩnh vực du lịch kinh doanh kém hiệu quả trong nhiều năm như Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 (*lỗ liên tục trong hơn 15 năm với lũy kế đến năm 2020 là 51.584.697.822 đồng*) vì nhiều lý do: vị trí, giao thông kết nối không thuận lợi, cơ sở vật chất chưa được đầu tư đúng mức với định hướng đầu tư 4 sao trước đây, dẫn đến kinh doanh không hiệu quả trong thời gian dài và Công ty TNHH Đào Ngọc Thế kỷ 21 (*lỗ liên tục trong 7 năm với lũy kế đến năm 2020 là 10.326.951.568 đồng*) do vị trí và mục tiêu đầu tư chưa phù hợp với đặc điểm phát triển của du lịch địa phương cần được nghiên cứu đầu tư phát triển hoặc cơ cấu danh mục đầu tư tạo tiền đề phát triển và đem lại lợi ích cho cổ đông. Những khoản lỗ



tại các doanh nghiệp phải được Công ty mẹ trích lập dự phòng trong mỗi năm dự kiến sẽ ảnh hưởng bất lợi đến kết quả lợi nhuận hợp nhất của Công ty mẹ trong trường hợp nguồn thu tạo lợi nhuận lớn từ kinh doanh bất động sản trong ngắn hạn rất khó khăn. Lợi nhuận hợp nhất và các yếu tố gây ảnh hưởng đến lợi nhuận hợp nhất tác động trực tiếp đến chỉ tiêu Lãi suất cơ bản trên mỗi cổ phiếu.

Trân trọng và cảm ơn

**BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ**



Nguyễn Thị Kim Hoa



**Đại Hội Cổ Đông Thường Niên ngày 29/04/2021**

## **TỜ TRÌNH**

### **VỀ NHỮNG VẤN ĐỀ THƯỜNG NIÊN**

Hội đồng Quản trị (“HDQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 (“ĐHĐCĐ”) biểu quyết thông qua các vấn đề sau đây:

**Nội dung 1: Thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 của Công ty**

HDQT kính trình ĐHCĐ thông qua các Báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Công ty đã được kiểm toán và được công bố thông tin theo quy định, đồng thời đã được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty.

**Nội dung 2: Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh và Phương án phân phối lợi nhuận năm 2020**

**2.1 Thông qua Kết quả kinh doanh năm 2020**

HDQT kính trình ĐHCĐ thông qua quả kinh doanh năm 2020 cùng các số liệu và hoạt động sản xuất – kinh doanh – giao dịch - đầu tư – tài chính ... đã được thể hiện theo Báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Công ty

Kết quả kinh doanh chủ yếu năm 2020 như sau:

<b><u>STT</u></b>	<b><u>Chỉ tiêu</u></b>	<b><u>Giá trị</u></b>
1	Tổng tài sản	812.100.665.766
2	Vốn chủ sở hữu	669.302.432.340
3	Doanh thu thuần	80.859.583.630
4	Tổng doanh thu	169.123.025.207
5	Lợi nhuận sau thuế	5.411.709.415



## 2.2 Phương án phân phối lợi nhuận năm 2020

- Dựa trên kết quả kinh doanh 2020, HĐQT Công ty kính trình phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế như sau:

STT	Chỉ tiêu	Giá trị (đồng)
01	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ năm 2020	9.963.117.860
02	Điều chỉnh từ vốn và lợi nhuận công ty con	
03	Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	(1.408.144.842)
04	Trích lập quỹ đầu tư phát triển	
05	Lợi nhuận năm 2020 còn lại sau phân phối	8.554.973.018
08	Chi thưởng HĐQT (1% LNST của cổ đông công ty mẹ)	99.631.179
09	Trả cổ tức năm 2020 bằng tiền (4% mệnh giá)	7.255.458.800

Lợi nhuận còn lại sau khi phân phối sẽ được giữ lại để tái đầu tư vào hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

### **Nội dung 3: Thông qua Kế hoạch kinh doanh 2021 và Phương án phân phối lợi nhuận năm 2021**

<b><u>STT</u></b>	<b><u>Chỉ tiêu</u></b>	<b><u>Giá trị</u></b>
1	Tổng doanh thu	170.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế	10.000.000.000
3	Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	5% lợi nhuận sau thuế
4	Chi thưởng HĐQT	1% LNST của cổ đông công ty mẹ
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	7%/ mệnh giá

### **Nội dung 4: Thông qua lương Ban Tổng giám đốc, thù lao Hội đồng quản trị năm 2020 và dự kiến lương thưởng HĐQT năm 2021.**



a/ Lương, thù lao của BGD, HĐQT thực hiện năm 2020: 2.213.378.347 đồng

b/ Dự kiến Thuởng HĐQT năm 2021: 1% LNST cổ đông công ty mẹ năm 2021.

**Nội dung 5: Ủy quyền cho HĐQT chọn công ty kiểm toán độc lập cho năm 2021.**

HĐQT kính trình Đại hội đồng Cổ đông ủy quyền cho HĐQT lựa chọn công ty kiểm toán độc lập trong số các công ty kiểm toán đã được UBCK Nhà nước chấp thuận để kiểm toán cho báo cáo tài chính công ty trong năm 2021.



Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 xem xét thông qua nội dung nêu trên bằng cách đánh dấu vào “**Phiếu biểu quyết**”. và ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định phân phối chi thưởng các Thành viên HĐQT theo tình hình thực tế của Công ty và đóng góp của các thành viên HĐQT vào tình hình hoạt động và phát triển của Công ty.

Trân trọng./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**

*Trần Thế Vinh*





CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

Đại Hội Cổ Đông Thường Niên ngày 29/04/2021

**TỜ TRÌNH**  
**VỀ NHỮNG VẤN ĐỀ THUỘC THẨM QUYỀN**  
**CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG.**



Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 (“ĐHĐCĐ”) biểu quyết thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông sau đây:

**1. Phê duyệt thông qua việc miễn nhiệm Thành viên HĐQT**

Căn cứ đơn từ nhiệm của các Thành viên HĐQT, ngày 19/12/2020 HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 20/2020/NQ-HĐQT v/v thông qua việc từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị là Bà Đỗ Thị Kim Na và Ông Nguyễn Minh Tuấn

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Thế kỷ 21, HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc miễn nhiệm chức danh Thành viên Hội đồng quản trị đối với Ông Nguyễn Minh Tuấn và Bà Đỗ Thị Kim Na kể từ ngày 19/12/2020.

**2. Phê duyệt các giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông giữa Công ty với các bên liên quan của Công ty và/ hoặc cá nhân, tổ chức.**

Để tạo sự chủ động, linh hoạt cho HĐQT trong việc quản lý, hoạch định chính sách và nhằm tăng cường sự phối hợp giữa Công ty và các công ty con, công ty liên kết và các bên liên quan khác để mang lại lợi ích kinh tế cho Công ty, cổ đông. HĐQT kính trình ĐHĐCĐ phê duyệt giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông giữa Công ty với các bên liên quan (theo quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ doanh nghiệp) và/hoặc cá nhân, tổ chức phát sinh giao dịch với Công ty phát sinh trong năm 2021 kể cả bao gồm các giao dịch có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của công ty được ghi trong báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán liền kề trước thời điểm xảy ra giao dịch cụ thể như sau:

2.1. Phê duyệt các giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan của Công ty và/ hoặc cá nhân, tổ chức, bao gồm nhưng không giới hạn ở các giao dịch được liệt kê dưới đây giữa



Công ty với (i) công ty con/công ty liên kết của Công ty; và (ii) các bên liên quan khác của Công ty và (iii) cá nhân, tổ chức phát sinh giao dịch với Công ty:

a. Các giao dịch chia sẻ chi phí (*chỉ áp dụng với các bên có liên quan*): theo đó các chi phí được chia sẻ bao gồm nhưng không giới hạn chi phí dịch vụ công nghệ thông tin, chi phí quản lý, chi phí các dịch vụ khác, và chi phí vận hành phát sinh thực tế, phù hợp với giá thị trường và được phân bổ trên cơ sở thỏa thuận giữa các công ty nêu trên theo nguyên tắc bình đẳng, hợp lý, phù hợp với thông lệ thị trường và các quy định của pháp luật;

b. Các giao dịch mua bán hàng hoá, kinh doanh, góp vốn, thuê tài sản, chuyển nhượng tài sản.

c. Các giao dịch tài chính, vay, cho vay, thỏa thuận hợp tác, thỏa thuận đầu tư trên cơ sở tối ưu hóa dòng tiền và các hoạt động tài chính của các bên.

d. Các giao dịch khác theo quyết định của HĐQT/Tổng Giám đốc Công ty tùy từng thời điểm.

2.2. Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc của Công Ty và/hoặc người được Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc Công ty ủy quyền lại:


a. Quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của các giao dịch và các hợp đồng, thỏa thuận, tài liệu có liên quan đến các giao dịch, kể cả các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, thay thế (nếu có);

b. Ký kết và thực hiện các giao dịch, các hợp đồng, thỏa thuận, tài liệu có liên quan đến các giao dịch, kể cả các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, thay thế (nếu có).

c. Triển khai thực hiện các trình tự thủ tục, làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền Trong trường hợp phát sinh bất kỳ vấn đề gì liên quan đến các Nghị quyết đã được ĐHĐCĐ thông qua, kể cả những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ thì HĐQT được toàn quyền quyết định, xử lý mà không cần phải triệu tập họp ĐHĐCĐ.

### **3. Phê duyệt chủ trương đầu tư kinh doanh đôi Khu đất Dự án khoảng 65.069m<sup>2</sup> tại Phường Phước Long B - Quận 9 – Thành phố Hồ Chí Minh**

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt các vấn đề sau

3.1. Chấp thuận đầu tư Dự án phù hợp quy hoạch trên Khu đất Dự án thông qua việc Công ty Thế kỷ 21 tự đầu tư bằng nguồn vốn tự có và vay, huy động từ nguồn khác; và/hoặc sử dụng, chuyển giao toàn bộ Quyền sử dụng đất tại Khu đất Dự án để Thành lập Công ty con, Công ty thành viên ở các loại hình doanh nghiệp cổ phần hoặc Trách nhiệm hữu hạn một thành viên hoặc Trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên hoặc loại hình doanh nghiệp khác phù hợp pháp luật; và/hoặc tất cả các hình thức hợp tác, hợp tác đầu tư với đối tác khác phù hợp với quy định của Pháp luật để thực hiện Dự án. 



3.2. Ủy quyền và giao cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc của Công Ty và/hoặc người được Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc Công ty ủy quyền lại:

a. Quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của các hợp đồng, thỏa thuận, biên bản định giá, biên bản góp vốn, tài liệu có liên quan đến giao dịch, kể cả các thỏa thuận sửa đổi, phụ lục, bổ sung, chấm dứt, thay thế (nếu có);

b. Ký kết và thực hiện giao dịch, kể cả các thỏa thuận sửa đổi, phụ lục, bổ sung, chấm dứt, thay thế (nếu có);

c. Triển khai thực hiện các trình tự thủ tục, làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp phát sinh bất kỳ vấn đề gì liên quan đến các Nghị quyết đã được ĐHĐCĐ thông qua, kể cả những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ thì HĐQT được toàn quyền quyết định, xử lý mà không cần phải triệu tập họp ĐHĐCĐ.

**4. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị được quyết định thực hiện các thủ tục pháp lý về bổ sung ngành nghề.**

Để thuận tiện trong việc thực hiện các thủ tục pháp lý về bổ sung ngành nghề khi có cơ hội kinh doanh mới. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét:

a. Đồng ý ủy quyền cho Hội đồng quản trị được quyết định trong việc đăng ký bổ sung/thay đổi chức năng, ngành nghề kinh doanh của Công ty và các Chi nhánh.

b. Hội đồng quản trị Công ty có trách nhiệm đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, tổ chức công bố thông tin theo quy định và báo cáo việc bổ sung/thay đổi chức năng, ngành nghề Công ty và các Chi nhánh (nếu có) tại mỗi kỳ họp Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 xem xét thông qua nội dung nêu trên bằng cách đánh dấu vào “**Phiếu biểu quyết**”.

Trân trọng./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



*Trần Thế Vinh*

