

# **CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

**41 NGUYỄN THỊ MINH KHAI, PHƯỜNG BẾN NGHÉ, Q1, TPHCM**

**WEBSITE : WWW.C21.COM.VN**

## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2020**





## I - THÔNG TIN KHÁI QUÁT

### 1. Thông tin khái quát

Tên công ty:	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21</b>
Giấy Chứng nhận ĐKDN số:	0300978657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 15 vào ngày 27/10/2020
Vốn điều lệ:	193.363.710.000 VND ( <i>Một trăm chín mươi ba tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm mười ngàn đồng</i> )
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:	193.363.710.000 VND ( <i>Một trăm chín mươi ba tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm mười ngàn đồng</i> )
Địa chỉ:	41 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Số điện thoại:	(+84.28) 38.256.395
Số fax:	(+84.28) 38.256.396
Website:	<a href="http://www.C21.com.vn">http://www.C21.com.vn</a>
Mã cổ phiếu:	C21

### 2. Quá trình hình thành và phát triển

STT	Mốc thời gian	Sự kiện
1	10/10/1997	Công ty CP Thế Kỷ 21 hoạt động chính thức là doanh nghiệp cổ phần với gần 200 cổ đông, vốn điều lệ ban đầu là 12 tỷ đồng theo giấy phép số 1728/GPUB do Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 02/08/1997
2	1997	Công ty tiến hành triển khai các dự án bất động sản như dự án Khu dân cư Bình Trưng, các dự án tại Bình Thạnh.
3	2010	Tăng vốn điều lệ lên 193,36 tỷ đồng
4	15/07/2011	Chính thức niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán C21



5	11/04/2015	Tại Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị C21 trình cổ đông phương án sẽ rời sàn HOSE một thời gian, khi thuận lợi sẽ đăng ký niêm yết trở lại
6	18/09/2015	Công ty đã hủy niêm yết tự nguyện trên sàn giao dịch TP. Hồ Chí Minh sau khi kết quả phương án hủy niêm yết được thông qua với sự đồng ý của hơn 75% tỷ lệ tham dự có quyền biểu quyết
7	01/11/2016	Đây là ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu C21 trên sàn giao dịch UPCOM

### 3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

#### 3.1. Ngành nghề kinh doanh

Công ty Cổ phần Thế Kỳ 21 hiện đang hoạt động chính trong các lĩnh vực sau:

- Kinh doanh bất động sản
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản
- Khách sạn, resort, nhà hàng ăn uống
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí – nhà khách – nhà nghỉ có kinh doanh du lịch – bãi cắm trại du lịch – làng du lịch – nhà hàng

#### 3.2. Địa bàn kinh doanh

Công ty Cổ phần Thế kỳ 21 hiện nay hoạt động với trụ sở chính tại Thành phố Hồ Chí Minh và hệ thống các cơ sở kinh doanh tại Bình Thuận, Nha Trang, Phú Quốc, Lâm Đồng.

#### 3.3. Các sản phẩm chính

- Kinh doanh bất động sản và văn phòng cho thuê
- Kinh doanh du lịch, khách sạn, nhà hàng

### 4. Mô hình quản trị - Cơ cấu tổ chức

#### 4.1. Mô hình quản trị

Công ty Cổ phần Thế Kỳ 21 được điều hành và quản lý theo mô hình quản trị bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Tổng giám đốc;

#### 4.2. Cơ cấu bộ máy quản lý

Cơ cấu tổ chức bộ máy hoạt động của Công ty hiện có các Phòng ban và bộ phận bao gồm: Tài chính kế toán, pháp lý, công nghệ thông tin, hành chính quản trị, nhân sự và các đơn vị trực thuộc

0308  
CÔN  
CÔ I  
THẾ  
/ TP. I



#### 4.3. Công ty con

Tên Công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ vốn góp của C21
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21	Khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	15 Ngọc Sơn – Ngọc Hiệp, TP. Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	50.000.000.000	90%
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch.	Đường Lý Thái Tổ, Xã Tân Tiến, Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận	107.000.000.000	100%
Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỳ 21	Dịch vụ lưu trú, dịch vụ hỗ trợ quảng bá và tổ chức tour du lịch.	25 A Đường Mạc Cửu, Thị trấn Dương Đông, Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	62.000.000.000	100%
Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 21	Trồng cây nông - lâm nghiệp	Thôn 6, Xã Lộc Tân, Huyện Bảo Lâm, Tỉnh Lâm Đồng	20.000.000.000	70%
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nông nghiệp Thế Kỳ 21	Đầu tư phát triển nông nghiệp	41 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	60.000.000.000	78,65%
Công ty Cổ phần Khoa học Nông nghiệp Minh Trân	Kinh doanh trái cây, trồng và khai thác vườn xoài	Áp Sóc Mới, Xã Long Sơn, Huyện Cầu Ngang, Tỉnh Trà Vinh, Việt Nam	31.000.000.000	78,44%

*nh*



#### 4.4. Công ty liên kết

Tên	Hoạt động chính	Địa chỉ	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ của C21
Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỳ 21	Triển khai phát triển khu du lịch sinh thái	Tổ 16, Ấp Long Hiệu, Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	420.000.000.000	40%
Công ty Cổ phần Schengen Invest	Kinh doanh bất động sản	63 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	350.000.000.000	48,57%

#### 5. Định hướng phát triển

##### 5.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Đẩy mạnh đầu tư các lĩnh vực hiện là thế mạnh của công ty như bất động sản, du lịch, bên cạnh đó mở rộng đầu tư vào các lĩnh vực có triển vọng phát triển.
- Phát triển đầu tư và kinh doanh theo tiêu chí nhạy bén, lợi nhuận, đảm bảo quyền lợi cổ đông và tạo giá trị gia tăng cho xã hội.
- Không ngừng bồi dưỡng chất lượng nhân sự, nâng cao năng suất lao động, quyền lợi và chất lượng cuộc sống của cán bộ công nhân viên.
- Xây dựng giá trị thương hiệu dựa trên chất lượng, hiệu quả và uy tín đối với đối tác và khách hàng.
- Đảm bảo hoàn thành các mục tiêu ngắn hạn và dài hạn đồng thời luôn thích ứng với sự biến chuyển của môi trường kinh tế Việt Nam

##### 5.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Không ngừng đổi mới và sử dụng linh hoạt các phương án kinh doanh phù hợp với xu thế của thị trường.
- Tiếp tục tập trung phát triển lĩnh vực bất động sản, phát triển quỹ đất.
- Tiến hành nâng cấp, cải tạo các khu lưu trú, du lịch, nghỉ dưỡng.
- Mở rộng đầu tư tạo ra giá trị gia tăng và thiết thực khác.
- Hướng đến mục tiêu gia tăng giá trị công ty.

##### 5.3. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng

Với mục tiêu phát triển bền vững, ngoài các chiến lược để đạt được giá trị kinh tế, Công ty còn hướng đến mục tiêu về môi trường và cộng đồng như sau:



- Tuân thủ quy định về môi trường trong tất cả các hoạt động.
- Thực hiện trách nhiệm xã hội bằng những hành động cụ thể, thiết thực và nhân văn.

## **6. Các rủi ro**

### **6.1. Rủi ro dịch bệnh – nền kinh tế**

Đầu năm 2020, thế giới lâm vào cuộc khủng hoảng trầm trọng trên cả mặt trận y tế lẫn kinh tế do dịch bệnh Covid-19.

Vì vậy, các ngành ảnh hưởng nặng nề trong giai đoạn này bao gồm du lịch, nhà hàng, khách sạn, khu vui chơi giải trí..., kéo theo đó là hầu như các ngành nghề kinh doanh khác đều ghi nhận sụt giảm doanh thu và lợi nhuận. Điều này đã gây nhiều ảnh hưởng lớn đối với hoạt động của các công ty con C21, ghi nhận rủi ro dịch bệnh là một trong những rủi ro đáng gờm nhất với kết quả kinh doanh của C21.

Do tình hình phức tạp của Dịch Covid-19 kéo dài, trong năm 2020, C21 luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định của Nhà nước liên quan đến phòng chống dịch. Cụ thể : C21 chủ động theo sát diễn biến của dịch xảy ra trong nước, kiểm tra thường xuyên tình hình sức khỏe, khai báo kịp thời lịch trình di chuyển của cán bộ nhân viên Công ty, thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn không gian làm việc, các biện pháp phòng hộ y tế phòng chống dịch cho toàn bộ nhân viên, ....

Năm 2020 đi qua đánh dấu nhiều bất ổn chưa từng có với kinh tế thế giới và Việt Nam. Dịch Covid-19 lan rộng tại nhiều nước trên thế giới là một cú sốc lớn, làm gián đoạn hoạt động kinh tế - xã hội toàn cầu. Các xung đột thương mại giữa các nước, các khu vực; thiên tai, dịch bệnh đã liên tiếp tác động tới Việt Nam. Bất chấp khó khăn, kinh tế Việt Nam năm 2020 vẫn duy trì tăng trưởng, đạt mức 2,91% nhờ kiểm soát tốt dịch bệnh và có các chính sách kịp thời hỗ trợ cho người dân và doanh nghiệp.

Trong năm 2021, kinh tế Việt Nam tiếp tục đối mặt với nhiều rủi ro, thách thức như : Dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, khó lường, luôn tiềm ẩn nguy cơ bùng phát làn sóng tiếp theo; Căng thẳng thương mại, công nghệ giữa các nước lớn; Rủi ro bất ổn tài chính toàn cầu,... Tuy nhiên, với những nỗ lực không ngừng của Chính phủ trong việc phòng chống dịch bệnh và duy trì nền kinh tế ổn định thì triển vọng tăng trưởng kinh tế Việt Nam 2021 khá tích cực, từ đó, tạo điều kiện cho sự phục hồi mạnh mẽ của ngành du lịch và bất động sản.

### **6.2. Rủi ro đặc thù**

#### **6.2.1. Rủi ro về lĩnh vực bất động sản**

Covid-19 khiến thị trường bất động sản chịu tác động không nhỏ, trong đó, sức mua chậm lại do nguồn tiền đầu tư cho bất động sản bị ảnh hưởng hoặc do tâm lý thận trọng của khách hàng.

Giá bất động sản trên hầu hết phân khúc và thị trường đều, có thể ảnh hưởng đến giá bán sản phẩm của Công ty. Bên cạnh đó, rủi ro trong công tác đền bù, giải tỏa đất cho dự án dẫn tới kéo dài thời



gian triển khai, làm phát sinh thêm chi phí, gây chậm tiến độ thực hiện dự án, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận.

Trong vòng 5 năm trở lại đây, trên lĩnh vực bất động sản xuất hiện và phân hoá rõ rệt giữa các doanh nghiệp có quy mô lớn, chuyên nghiệp trong phân phối, sử dụng tiềm lực lớn để phát triển quỹ đất. Những doanh nghiệp này chiếm lĩnh thị trường và niềm tin của khách hàng, gây khó khăn cho sự định hướng và phát triển của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có quy mô trung bình và nhỏ.

Đứng trước những thách thức đó C21 đã đầu tư vào nghiên cứu, khảo sát thị trường, đồng thời theo dõi sát sao tiến độ công trình nhằm đem lại các sản phẩm tốt nhất với giá cả hợp lý cho người tiêu dùng và chọn hướng đi phù hợp cho mình trong lĩnh vực bất động sản.

#### 6.2.2. *Rủi ro về lĩnh vực du lịch*

Trước tình hình dịch bệnh và cạnh tranh trên thị trường. Để có thể tồn tại qua giai đoạn khó khăn và giữ được chỗ đứng trên thị trường, đòi hỏi C21 phải cải tiến, nâng cấp các dịch vụ tạo nên sự mới mẻ để thu hút được khách hàng

## II – TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

*Đơn vị tính : Triệu đồng*

Chỉ tiêu	TH 2019	KH 2020	TH 2020	TH/KH 2020 (%)	TH 2020/2019 (%)
Doanh thu thuần	184,684	75,323	80,859	107,35%	43,78%
Lợi nhuận trước thuế	67,481	16,428	8,529	51,92%	12,64%
Lợi nhuận sau thuế	44,663	10,469	5,412	51,70%	12,12%
LNST của cổ đông công ty mẹ	46,548	9,730	9,963	102,39%	21,40%
EPS (Đồng/Cổ phiếu)	2,362	529	480	90,74%	20,32%

Doanh thu năm 2020 sụt giảm hơn so với năm 2019, tổng doanh thu là 169,178 tỷ đồng trong đó doanh thu thuần đạt 80,859 tỷ đồng. Nguyên nhân là do ảnh hưởng của dịch Covid-19 kéo theo doanh thu từ các sản phẩm, dịch vụ của Công ty đều có xu hướng giảm, bên cạnh đó, năm 2020, Công ty không có doanh thu từ hoạt động bán nhà dự án (Doanh thu này chiếm tỷ trọng 38,04% trong năm 2019) và chi phí hoạt động trong năm cũng tăng cao. Mặc dù nguồn thu từ dự án giảm nhưng công ty đã có những nguồn thu khác kịp thời bù đắp, giúp cho lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ đạt 9,963



tỷ đồng, cao hơn 2,39% so với kế hoạch đặt ra và EPS là 480 VND, đạt gần 91% so với kế hoạch đặt ra.

## 2. Tổ chức và nhân sự

### 2.1 Ban Tổng Giám đốc

STT	Thành viên Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Số lượng cổ phần sở hữu
1	Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng Giám Đốc	16/03/2020	-
2	Ông Đặng Chu Dũng	Phó Tổng Giám đốc	22/12/2020	-

#### Bà ĐỖ THỊ KIM OANH – Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân: Không có

#### Ông ĐẶNG CHU DŨNG – Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh – Chuyên ngành TCDN

Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân: Không có

### 2.2. Những thay đổi nhân sự

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	13/01/2020	16/03/2020
2	Ông Nguyễn Mạnh Hào	Tổng Giám đốc	01/07/2014	13/01/2020
		Phó Tổng Giám đốc	13/01/2020	31/01/2021
3	Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng Giám đốc	16/03/2020	
		Phó Tổng Giám đốc	13/01/2020	Bổ nhiệm Tổng Giám đốc từ ngày 16/03/2020
4	Ông Đặng Chu Dũng	Phó Tổng Giám đốc	22/12/2020	

## 3. Tình hình nhân sự và chính sách đối với người lao động

Tổng số cán bộ nhân viên của công ty CP Thế kỷ 21 vào thời điểm cuối năm 2020 là hơn 246 người giảm so với cuối năm 2019 (288 người) đang làm việc tại công ty mẹ và các công ty con trong năm 2020. Tình hình nhân sự ổn định, không có nhiều biến động ở các vị trí quan trọng.



Mức lương trung bình đối với người lao động năm 2020 luôn cao hơn tối 1.5 lần mức lương cơ bản vùng theo quy định của Chính phủ

### 3.2. Chính sách đối với người lao động

- Công ty luôn thực hiện đầy đủ và theo quy định của pháp luật về chính sách lương, thưởng, bảo hiểm, nghỉ phép và các quyền lợi khác. Không ngừng khuyến khích nhân viên lao động, sáng tạo, cống hiến cho công việc
- Chính sách lương thưởng được đánh giá dựa trên năng lực cũng như sự đóng góp của nhân viên vào sự phát triển của công ty. Ban lãnh đạo khuyến khích tính sáng tạo, tự chủ và đột phá trong xử lý công việc

### 4. Tình hình hoạt động đầu tư

Trong năm 2020, do không có nguồn thu từ lĩnh vực kinh doanh bất động sản (chiếm 38% của doanh thu năm 2019), các dự án khác cũng không và các hoạt động kinh doanh du lịch nghỉ dưỡng và dịch vụ nghỉ dưỡng giảm sút trầm trọng. Để ổn định nguồn thu trong những năm tiếp theo.

Công ty đã tập trung tái cấu trúc vốn đầu tư tại các doanh nghiệp liên kết, tham gia hợp tác, góp vốn thành lập doanh nghiệp để có đủ nguồn lực tạo động lực đầu tư nhằm đa dạng hoá nguồn thu trong tương lai

### 5. Tình hình tài chính

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	2019	2020	Tăng / giảm 2020
Tổng tài sản	902.275.900.308	812.100.665.766	-9,99%
Doanh thu thuần	184.684.433.809	80.859.583.630	-56,22%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	75.844.476.001	9.474.453.183	-87,51%
Lợi nhuận khác	(8.363.293.892)	(945.333.156)	-
Lợi nhuận trước thuế	67.481.182.109	8.529.120.027	-87,36%
Lợi nhuận sau thuế	44.663.553.436	5.411.709.415	-87,88%

STT	Chỉ tiêu tài chính	ĐVT	2019	2020
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
1	Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	2,75	2,06



STT	Chỉ tiêu tài chính	ĐVT	2019	2020
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,63	2,02
<b>II Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
1	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	24,06%	17,58%
2	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	31,68%	21,34%
<b>III Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
1	Vòng quay Hàng tồn kho	Vòng	4,59	4,88
2	Doanh thu thuần/Tổng tài sản (bình quân)	Vòng	0,19	0,09
<b>IV Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	24,18%	6,69%
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (bình quân)	%	6,59%	0,80%
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (bình quân)	%	4,64%	0,63%
4	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	41,07%	11,72%

## 6. Cơ cấu cổ đông và thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu

### 6.1. Cổ đông

- Cổ phần phổ thông : 19.336.371 cổ phần
- Cổ phần ưu đãi : 0 cổ phần
- Số lượng cổ phần đang lưu hành : 18.138.647 cổ phần
- Cổ phiếu quỹ : 1.197.724 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000 VNĐ
- Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng : 3.000.000 cổ phần (Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng theo phương án phát hành cổ phiếu quỹ riêng lẻ)

### 6.2. Cơ cấu cổ đông tính đến ngày 31/12/2020

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần (Cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu / Vốn điều lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	445	18.018.795	93,19%
2	Cổ đông nước ngoài	13	119.852	0,62%



STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần (Cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu / Vốn điều lệ (%)
3	Nhà nước	0	0	0%
4	Cổ phiếu quỹ	1	1.197.724	6,19%
<b>Tổng cộng</b>		<b>459</b>	<b>19.336.371</b>	<b>100,00%</b>
1	Cổ đông lớn	4	8.757.948	45,30%
2	Cổ đông nhỏ	454	9.380.699	48,51%
3	Cổ phiếu quỹ	1	1.197.724	6,19%
<b>Tổng cộng</b>		<b>459</b>	<b>19.336.371</b>	<b>100,00%</b>
1	Cổ đông tổ chức	16	11.164.188	57,74%
2	Cổ đông cá nhân	442	6.974.459	36,07%
3	Cổ phiếu quỹ	1	1.197.724	6,19%
<b>Tổng cộng</b>		<b>459</b>	<b>19.336.371</b>	<b>100,00%</b>

### 6.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Năm 2020, vốn cổ phần không thay đổi.

### 6.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

- Số lượng cổ phiếu quỹ chốt tại ngày 31/12/2020 là : 1.197.724 cổ phiếu
- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 vào ngày 16/06/2020, Công ty chia cổ phiếu quỹ cho cổ đông hiện hữu năm 2019 theo tỷ lệ 3,75% số lượng cổ phiếu đang lưu hành, nguồn thực hiện lấy từ thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận tại Báo cáo tài chính kiểm toán Công ty mẹ năm 2019. Vào ngày 06 tháng 10 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc chia 654.632 cổ phiếu quỹ cho các cổ đông hiện hữu.

### 6.5. Các chứng khoán khác

Không có

## IV – BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### 1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính : Triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2019	KH 2020	TH 2020	TH/KH 2020 (%)	TH 2020/2019 (%)
Doanh thu thuần	184,684	75,323	80,860	107,35%	43,78%



Chỉ tiêu	TH 2019	KH 2020	TH 2020	TH/KH 2020 (%)	TH 2020/2019 (%)
Lợi nhuận trước thuế	67,481	16,428	8,529	51,92%	12,64%
Lợi nhuận sau thuế	44,663	10,469	5,412	51,70%	12,12%
LNST của cổ đông công ty mẹ	46,548	9,730	9,963	102,39%	21,40%
EPS (Đồng/Cổ phiếu)	2,362	529	480	90,74%	20,32%

Nhìn chung, hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty bị ảnh hưởng do không có nguồn doanh thu từ việc kinh doanh mua bán nhà (cụ thể là dự án Camellia) và sự tác động nặng nề của dịch bệnh đến các mảng kinh doanh dịch vụ. Về doanh thu, năm 2020 đạt khoảng 107% so với kế hoạch đề ra, đạt 80,86 tỷ đồng. Ngoài ra, chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ vượt kế hoạch đề ra tương ứng là 9,963 tỷ đồng, EPS 480 đồng/cổ phiếu đạt khoảng 90,74% so với kế hoạch.

## 2. Tình hình tài chính

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2019	Năm 2020	Tăng / giảm (%)
Tài sản ngắn hạn	Đồng	464.525.543.064	240.930.728.638	-48,13%
Tài sản dài hạn	Đồng	437.750.357.244	571.169.937.128	30,48%
Tổng tài sản	Đồng	902.275.900.308	812.100.665.766	-9,99%
Nợ ngắn hạn	Đồng	169.084.719.050	117.076.549.528	-30,76%
Nợ dài hạn	Đồng	47.993.818.836	25.721.683.898	-46,41%
Tổng nợ	Đồng	217.078.537.886	142.798.233.426	-34,22%

### 2.1. Tình hình tài sản

Trong năm 2020, Công ty đã thực hiện chia lại hợp tác liên doanh và tái cấu trúc lại nguồn vốn theo hướng giảm nợ phải trả dẫn đến Tổng tài sản giảm tương ứng.

### 2.2. Tình hình nợ phải trả

Nợ ngắn hạn trong năm đã giảm rất nhiều. Cụ thể, Phải trả ngắn hạn khác giảm từ 83,58 tỷ đồng xuống 58,3 tỷ đồng; Phải trả dài hạn khác giảm từ 48 tỷ đồng xuống 25,7 tỷ đồng; Chi phí phải trả ngắn hạn giảm từ 48,58 tỷ xuống 37,9 tỷ đồng. Điều này cho thấy trong năm, C21 đã hoàn thành một phần nghĩa vụ nợ với các bên liên quan.



### 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức

Ngoài các cải thiện những chính sách, đề xuất đem lại lợi ích cho cán bộ công nhân viên, nhằm nâng cao năng suất lao động và hiệu quả HĐKD; thì trong năm qua, do những ảnh hưởng khó khăn chung của dịch bệnh và nền kinh tế nên Công ty tập trung ổn định sản xuất, tái cấu trúc nguồn vốn nên Công ty hầu như không có những cải tiến đáng kể trong cơ cấu tổ chức, chính sách khác và quản lý.

### 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Chiến lược phát triển trung và dài hạn :

- Không ngừng đổi mới và sử dụng linh hoạt các phương án kinh doanh phù hợp với xu thế của thị trường.
- Tiếp tục tập trung phát triển các lĩnh vực cốt lõi.
- Tiến hành nâng cấp, cải tạo các khu lưu trú, du lịch, nghỉ dưỡng.
- Nghiên cứu các cơ hội đầu tư để đa dạng hoá đầu tư nhằm đa dạng hoá nguồn thu bên cạnh các lĩnh vực cốt lõi. Nhằm tạo tiền đề cho sự phát triển ổn định và bền vững cho những năm tiếp theo.

### 5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến của Kiểm toán

Liên quan đến ý kiến ngoại trừ ghi trong Báo cáo Kiểm toán độc lập số B1120478-HN-C21 của AISC (cho Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2020)

Đơn vị kiểm toán có ý kiến ngoại trừ đối với khoản mục “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang”

“Tại ngày 31/12/2020 trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất, chỉ tiêu “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” (Mã số 242) là 10.007.204.376 VNĐ, trong đó khoản mục xây dựng cơ bản của Công ty cổ phần Khoa học Nông Nghiệp Minh Trân có giá trị là 6.829.447.113 VNĐ, chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về giá trị ghi sổ của khoản xây dựng cơ bản này và cũng như chưa xác định được ảnh hưởng của các điều chỉnh (nếu có) của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất”

**C21 xin giải trình như sau:**

Công ty Cổ phần Khoa học Nông nghiệp Minh Trân (“MTAS”) trước đây là Công ty liên kết của C21 và sau quá trình tái cấu trúc vốn đầu tư của C21 trong lĩnh vực Nông nghiệp thì MTAS Công ty con của Công ty cổ phần đầu tư phát triển nông nghiệp Thế kỷ 21 (“CAD”) và CAD là Công ty con của C21 cùng thời điểm tháng 09 năm 2019

Khoản mục “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” tại Công ty cổ phần Khoa học Nông nghiệp Minh Trân có giá trị ghi sổ là 6.829.447.113 VNĐ đã phát sinh từ trước năm 2019 và đã được Công ty TNHH Kiểm toán BDO – Chi nhánh TP HCM (là đơn vị Kiểm toán cho Báo cáo tài chính năm 2019 của C21) nêu ý kiến kiểm toán ngoại trừ trong Báo cáo kiểm toán độc lập số 21CEN/019.HCM.19 cho Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 của C21. Tại thời điểm kiểm toán hợp nhất năm 2020, kiểm toán viên chưa thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về giá trị ghi sổ của khoản





mục này dẫn đến ý kiến như trên. Năm 2021, C21 cùng với cổ đông có liên quan tại MTAS sẽ cùng làm rõ và tập hợp các tài liệu cần thiết về số liệu này.

## **V – ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

### **1. Đánh giá về các mặt hoạt động của Công ty**

- Trong năm, Hội đồng quản trị đã phối hợp tốt cùng với Ban Tổng Giám đốc để nghiên cứu đầu tư vào những lĩnh vực mới nhằm đem đến sự tăng trưởng bền vững của công ty. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng thường xuyên theo sát nhằm phân tích đánh giá, dự báo, tình hình triển khai, kế hoạch đầu tư kinh doanh từng tháng để Hội đồng quản trị có biện pháp chỉ đạo kịp thời xử lý. Kết quả kinh doanh của C21 trong năm 2020 đã đạt được một số mục tiêu nhất định của cơ sở Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2020 đã giao phó.
- Năm 2020 là một năm có nhiều khó khăn khách quan, doanh thu và lợi nhuận giảm sút nghiêm trọng. Tuy nhiên với những chủ trương phù hợp và kịp thời trong Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc C21 đã ổn định công ty và thực hiện được những mục tiêu trọng yếu nhằm ổn định tình hình kinh doanh, nâng cao chất lượng dịch vụ lưu trú, điều chỉnh cơ cấu tổ chức, xây dựng một nền tảng vững chắc để hướng đến việc gia tăng giá trị công ty trong những năm tới.

### **2. Đánh giá về các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc**

- Ban Tổng Giám đốc đã điều hành công ty linh hoạt và phù hợp để đạt được các kết quả nhất định.
- Hội đồng quản trị ghi nhận những nỗ lực và đánh giá cao công tác của Ban Tổng Giám đốc trong việc tuân thủ quy chế quản trị nội bộ, Điều lệ của doanh nghiệp.
- Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt nhiệm vụ lãnh đạo, cố gắng hoàn thành các chỉ tiêu mà Hội đồng quản trị đưa ra, tham mưu các giải pháp và công tác điều hành công ty

### **3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

Tập trung vào các mục tiêu chính đề ra:

- 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.
- Tăng cường đầu tư vào các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh hiệu quả.
- Thay đổi mô hình phát triển theo hướng thúc đẩy các cơ hội đầu tư phù hợp với tình hình mới của thị trường đa dạng hóa nguồn thu trong trường hợp nguồn thu từ các lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty bị ảnh hưởng nghiêm trọng và giám sát.
- 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 của doanh nghiệp



- 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.

## VI – BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### 1. Giá trị kinh tế

C21 luôn hướng tới sự phát triển mang lại ích chung cho cộng đồng và xã hội, đặt chất lượng và uy tín lên hàng đầu. Công ty đã xây dựng được thương hiệu riêng trên thị trường, nhiều năm liền đạt được kết quả kinh doanh tích cực, công ty góp phần tạo việc làm cho số đông người lao động. Năm 2020 công ty đã đóng góp vào ngân sách nhà nước hơn **17,784 tỷ đồng**, góp phần phát triển kinh tế, xã hội. Những năm qua, công ty luôn có gắng duy trì các giá trị kinh tế mang lại đúng với những mục tiêu đã theo đuổi. Cụ thể trong năm 2020, C21 đã tạo ra được những giá trị rất đáng ghi nhận sau đây:

Tiêu chí	Giá trị mang lại trong Năm 2020
Kết quả hoạt động	Doanh thu thuần: 80,86 tỷ đồng; LNST công ty mẹ: 9,963 tỷ đồng
Cổ đông	Cổ tức chi trả năm 2020 dự kiến là 4% mệnh giá (bằng tiền)
Nộp ngân sách	Tổng khoản đã nộp ngân sách năm 2020 bằng 17,784 tỷ đồng

### 2. Môi trường và năng lượng

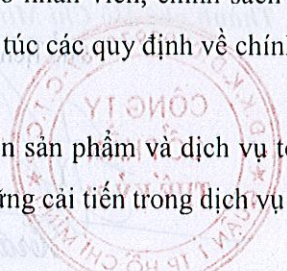
Công ty chưa từng vi phạm quy định về môi trường, thường xuyên tổ chức dọn vệ sinh tại nơi hoạt động, có phương pháp xử lý rác thải đúng quy định đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường xung quanh. Đặc biệt hoạt động trong lĩnh vực du lịch, giữ môi trường xanh, sạch, đẹp là điều kiện hàng đầu để khách hàng lựa chọn sản phẩm du lịch của công ty. C21 thường xuyên tuyên truyền, nâng cao ý thức của nhân viên trong việc tiết kiệm điện, nước nhằm góp phần cắt giảm chi phí hoạt động; nâng cao chất lượng đội ngũ nhân viên dọn dẹp vệ sinh tại các khu du lịch để đảm bảo một môi trường xanh sạch đẹp cho khách du lịch.

### 3. Đối với người lao động

Những năm gần đây, thu nhập bình quân của người lao động đang dần được cải thiện, phần nào đảm bảo được cuộc sống ổn định cho Cán bộ công nhân viên. Công ty luôn nỗ lực để tạo ra môi trường làm việc chuyên nghiệp cho nhân viên, chính sách lương thưởng xứng đáng với sự đóng góp của nhân viên, tuân thủ nghiêm túc các quy định về chính sách người lao động.

### 4. Đối với khách hàng

Với phương châm mang đến sản phẩm và dịch vụ tốt nhất đến với người tiêu dùng, công ty không ngừng nghiên cứu để có những cải tiến trong dịch vụ cũng như sản xuất. Đối với dịch vụ du lịch, C21



*[Handwritten signature]*



liên tục đổi mới để đáp ứng nhu cầu của khách hàng, tạo được sự thoải mái và vui vẻ khi đến nghỉ dưỡng tại các khu du lịch. Bên cạnh đó với phân khúc bất động sản, sự an toàn và chất lượng luôn được công ty đặt lên hàng đầu.

## VII – BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1. Ý kiến Kiểm toán

#### 1.1. Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thế Kỳ 21 tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

#### 1.2. Vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm mục đích loại trừ, chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc về chia lãi và hoàn trả vốn góp liên doanh được trình bày tại thuyết minh mục V.14 “Phải trả khác”.

Số liệu chia lãi hợp tác kinh doanh giữa Báo Tuổi Trẻ và Công ty Cổ phần Thế Kỳ 21 sẽ được điều chỉnh lại chính thức khi Báo Tuổi Trẻ xác nhận doanh thu chi phí của liên doanh.

Ngoài ra, số liệu về chia lãi và hoàn trả vốn góp giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long và Công ty Cổ phần Thế Kỳ 21 sẽ được điều chỉnh lại khi chính thức quyết toán hợp đồng hợp tác và các phụ lục.

#### 1.3. Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thế Kỳ 21 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính tại ngày 20 tháng 05 năm 2020

### 2. Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán gồm: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, Bảng Thuyết minh báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật về kế toán và kiểm toán đã được đăng tải trên website của công ty theo địa chỉ: <https://c21.com.vn/>, mục **CÓ ĐỒNG**.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 04 năm 2021



*Trần Thế Vinh*