

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

41 NGUYỄN THỊ MINH KHAI, PHƯỜNG BẾNNGHÉ, Q1, TPHCM

WEBSITE : WWW.C21.COM.VN

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021



I - THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1. Thông tin khái quát

Tên công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
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:	http://www.C21.com.vn
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 Trung, 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

STT	Mốc thời gian	Sự kiện
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

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	438 Ngõ Đến, Khóm Ngọc Sơn, Phường Ngọc Hiệp, Nha Trang, 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 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%

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

Năm 2021, thế giới lâm vào cuộc khủng hoảng trầm trọng trên cả mặt trận y tế lẫn kinh tế do dịch bệnh Covid-19 kéo dài. Các ngành ảnh hưởng nặng nề trong giai đoạn này bao gồm du lịch, nhà hàng, khách sạn, khu vui chơi giải trí... phải tạm ngưng hoạt động, 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 lớn nhất với kết quả kinh doanh của C21.

Năm 2021 đi qua đánh dấu nhiều bất ổn chưa từng có với kinh tế thế giới và Việt Nam. Dịch Covid-19 với biến chủng mới đã 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 – chính trị 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 2021 vẫn duy trì tăng trưởng, đạt mức 2,58% nhờ kiểm soát tốt dịch bệnh và có các chính sách kịp thời hỗ trợ cho người dân và doanh nghiệp.

Trong năm 2022, kinh tế Việt Nam dự kiến tiếp tục đối mặt với nhiều rủi ro, thách thức như : Dịch Covid-19 vẫn còn diễn biến phức tạp, khó lường do sự xuất hiện của những biến chủng mới, luôn

tiềm ẩn nguy cơ bùng phát làn sóng tiếp theo; Căng thẳng chính trị, thương mại, công nghệ giữa các nước lớn; Rủi ro bất ổn tài chính toàn cầu, lạm phát gia tăng... Tuy nhiên, với những nỗ lực không ngừng của Chính phủ trong việc phòng chống dịch bệnh khi mà tỷ lệ tiêm chủng vaccine ngày càng tăng, lạm phát được kiểm soát tốt và nền kinh tế được duy trì ổn định thì triển vọng tăng trưởng kinh tế Việt Nam 2022 là 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.

Thị trường tài chính cũng xuất hiện nhiều nguy cơ mới như sự đóng băng, cạn kiệt của một số nguồn vốn truyền thống. Các điều chỉnh của Ngân hàng Nhà nước cũng khiến tỷ lệ vay vốn để đầu tư cho bất động sản bị giảm, các Ngân hàng cũng sẽ thận trọng hơn khi đánh giá cho vay và giải ngân.

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

Từ tháng 07 đến tháng 10/2021, thực hiện theo chỉ thị 15, 16 của Chính Phủ, nhiều lĩnh vực kinh doanh (trừ các ngành thiết yếu) phải tạm ngưng hoạt động để phòng chống dịch bệnh. Với những khó khăn do dịch bệnh gây ra, nhiều doanh nghiệp lữ hành rơi vào tình trạng khủng hoảng, 90-95% phải dừng hoạt động, cắt giảm nhân sự. Sau thời gian thực hiện giãn cách xã hội, nhiều khu vực đã bắt đầu mở cửa để thích nghi với trạng thái “Bình thường mới” nên hoạt động thương mại và vận tải hành khách dần tăng trưởng trở lại. Tuy nhiên, ngành du lịch vẫn cần ít nhất 2-3 năm mới có thể phục hồi như trước thời điểm năm 2019.

Bên cạnh đó, do các hoạt động sản xuất kinh doanh bị trì trệ khiến thu nhập của người dân bị ảnh hưởng trực tiếp, chính vì vậy, nhu cầu giải trí, du lịch cũng giảm. Tính chung cả năm, lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt 157.300 lượt người, giảm 95,9% so với năm trước.

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. Khi nền kinh tế khôi phục, nhu cầu du lịch tăng lên, hoạt động kinh doanh của công ty cũng sẽ từng bước được cải thiện.

II – TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	TH 2020	KH 2021	TH 2021	TH/KH 2021 (%)	TH 2021/2020 (%)
Tổng doanh thu	169.177.934.298	170.000.000.000	56.696.009.140	33,35%	33,51%
Lợi nhuận sau thuế	5.411.709.415	10.000.000.000	1.138.043.530	11,38%	21,03%
LNST của cổ đông công ty mẹ	9.963.117.860	-	3.600.313.709	-	36,14%
EPS (Đồng/Cổ phiếu)	480	-	167	-	20,32%

Doanh thu năm 2021 sụt giảm hơn so với năm 2020, tổng doanh thu là 56,70 tỷ đồng trong đó doanh thu thuần đạt 33,534 tỷ đồng. Nguyên nhân là do ảnh hưởng của dịch Covid-19 kéo dài, dẫn đến doanh thu từ các sản phẩm, dịch vụ của Công ty đều có xu hướng giảm, các cơ sở lưu trú ngưng hoạt động trong 5 tháng và sau đó 3 tháng vẫn chưa thể vận hành toàn bộ các hoạt động dịch vụ một cách bình thường (*Khu nghỉ dưỡng Tắm Bùn Tháp Bà Nha Trang phải tạm ngưng hoạt động từ tháng 05/2021 đến cuối năm*). Bên cạnh đó, chi phí vận hành và chi phí cố định trong năm cũng tăng cao nên kết quả kinh doanh không đạt được như kế hoạch đề ra. Lợi nhuận sau thuế của công ty đạt 1,138 tỷ đồng, đạt 11,38% so với kế hoạch đặt ra và EPS là 167 đồng, đạt gần 20,32% so với kế hoạch.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1 Ban điều hành

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

STT	Thành viên Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ	Thời điểm bổ nhiệm	Số lượng cổ phần sở hữu
3	Bà Lê Thị Phượng	Phụ trách Kế toán	01/2020	-

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

Bà LÊ THỊ PHƯỢNG – Phụ trách Kế toán

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

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 Mạnh Hào	Phó Tổng Giám đốc	13/01/2020	31/01/2021

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 2021 là 160 người giảm so với cuối năm 2020 (246 người) đang làm việc tại công ty mẹ và các công ty con. 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 2021 luôn cao hơn tối thiểu 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 2021, đại dịch toàn cầu Covid-19 đã xảy ra và đang tiếp diễn làm cho nhiều lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh trong nước cũng như trên thế giới bị ảnh hưởng, trong đó có ngành kinh doanh dịch vụ du lịch – lưu trú – nghỉ dưỡng – cho thuê văn phòng và xây dựng dự án mà Công ty đang kinh doanh. Các hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty và các dự án cũng phải tạm dừng thực hiện trong thời điểm xảy ra dịch bệnh, từ đó gây ảnh hưởng đến tiến độ hoàn thành và dự toán ngân sách ban đầu của Công ty.

Hiện nay, Công ty đang tập trung tái cấu trúc vốn đầu tư tại các doanh nghiệp thành viên, công ty liên kết, tham gia hợp tác, góp vốn thành lập doanh nghiệp ở các lĩnh vực mới 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	2020	2021	Tăng / giảm 2021
Tổng tài sản	812.100.665.766	824.001.447.877	1,47%
Doanh thu thuần	80.859.583.630	33.534.151.586	-58,53%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	9.474.453.183	2.282.680.243	-75,91%
Lợi nhuận khác	(945.333.156)	629.981.067	
Lợi nhuận trước thuế	8.529.120.027	2.912.661.310	-65,85%
Lợi nhuận sau thuế	5.411.709.415	1.138.043.530	-78,97%

STT	Chỉ tiêu tài chính	ĐVT	2020	2021
I	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1	Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	2,06	1,09
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,02	1,08
II	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
1	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	17,58%	21,85%
2	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	21,34%	27,97%

STT	Chỉ tiêu tài chính	ĐVT	2020	2021
III Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
1	Vòng quay Hàng tồn kho	Vòng	4,88	10,32
2	Doanh thu thuần/Tổng tài sản (bình quân)	Vòng	0,09	0,04
IV Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	6,69%	3,39%
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (bình quân)	%	0,80%	0,17%
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (bình quân)	%	0,63%	0,14%
4	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	11,72%	6,81%

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 31/12/2021

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần (Cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu / Vốn điều lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	607	18.053.003	93,36%
2	Cổ đông nước ngoài	12	85.644	0,44%
3	Nhà nước	0	0	0,00%
4	Cổ phiếu quỹ		1.197.724	6,19%
Tổng cộng		619	19.336.371	100,00%
1	Cổ đông lớn	4	8.757.948	45,29%

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần (Cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu / Vốn điều lệ (%)
2	Cổ đông nhỏ	615	9.380.699	48,51%
3	Cổ phiếu quỹ		1.197.724	6,19%
Tổng cộng		619	19.336.371	100,00%
1	Cổ đông tổ chức	15	11.469.924	59,32%
2	Cổ đông cá nhân	604	6.668.723	34,49%
3	Cổ phiếu quỹ		1.197.724	6,19%
Tổng cộng		619	19.336.371	100,00%

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

Năm 2021, vốn cổ phần của Công ty không thay đổi.

6.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

- Số lượng cổ phiếu quỹ chốt tại ngày 31/12/2021 là : 1.197.724 cổ phiếu
- Giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm : Không có

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 : Đồng

Chỉ tiêu	TH 2020	KH 2021	TH 2021	TH/KH 2021 (%)	TH 2021/2020 (%)
Tổng doanh thu	169.177.934.298	170.000.000.000	56.696.009.140	33,35%	33,51%
Lợi nhuận sau thuế	5.411.709.415	10.000.000.000	1.138.043.530	11,38%	21,03%
LNST của cổ đông công ty mẹ	9.963.117.860	-	3.600.313.709	-	36,14%
EPS (Đồng/Cổ phiếu)	480	-	167	-	20,32%

Trong năm 2021, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu bị ảnh hưởng do sự tác động nặng nề của dịch bệnh đến các mảng kinh doanh dịch vụ. Cụ thể, doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng giảm 16,46%; doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn giảm 78,90%; doanh thu dịch vụ cho thuê phòng

nghi và ăn uống giảm 64,30% so với năm 2020. Doanh thu cả năm 2021 của Công ty đạt khoảng 33,35% so với kế hoạch đề ra, tương ứng 56,70 tỷ đồng. Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế đạt khoảng 11,38% so với kế hoạch, tương ứng 1,138 tỷ đồng.

2. Tình hình tài chính

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021	Tăng / giảm (%)
Tài sản ngắn hạn	Đồng	240.930.728.638	165.449.618.333	-31,33%
Tài sản dài hạn	Đồng	571.169.937.128	658.551.829.544	15,30%
Tổng tài sản	Đồng	812.100.665.766	824.001.447.877	1,47%
Nợ ngắn hạn	Đồng	117.076.549.528	151.747.727.938	29,61%
Nợ dài hạn	Đồng	25.721.683.898	28.336.652.573	10,17%
Tổng nợ	Đồng	142.798.233.426	180.084.380.511	26,11%

2.1. Tình hình tài sản

Năm 2021, Công ty thực hiện các dự án hợp tác liên doanh với các đối tác và tái cấu trúc lại nguồn vốn đầu tư trong dài hạn. Tổng tài sản tăng 1,47% so với năm 2020, tài sản ngắn hạn giảm do giảm các khoản mục tiền và tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn, phải thu ngắn hạn khác. Trong khi đó, tài sản dài hạn tăng phần lớn đến từ sự tăng mạnh của khoản mục phải thu dài hạn khác.

2.2. Tình hình nợ phải trả

Nợ ngắn hạn trong năm của Công ty tăng 29,61% do hoạt động nhận chuyển nhượng vốn góp; Phải trả dài hạn khác tăng từ 25,7 tỷ đồng lên 28,07 tỷ đồng do trong năm C21 có phát sinh nghĩa vụ nợ với các bên liên quan.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức

Ngoài 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 hoạt động kinh doanh, trong năm qua, trước ảnh hưởng khó khăn chung của dịch bệnh và nền kinh tế, Công ty tập trung ổn định sản xuất, tái cấu trúc nguồn vốn nên hầu như không có những cải tiến đáng kể trong cơ cấu tổ chức và chính sách 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.

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 có biện pháp chỉ đạo kịp thời. Kết quả kinh doanh của C21 trong năm 2021 đã đạt được một số mục tiêu nhất định của cơ sở Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2021 đã giao phó.
- Năm 2021 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 từ Hội đồng quản trị, 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:

- Lĩnh vực du lịch, nghỉ dưỡng dự kiến vẫn cần nhiều hơn 02 năm nữa để trở lại hoạt động hiệu quả và sẽ gặp phải nhiều cạnh tranh trong tương lai. Do đó, để đảm bảo sự tăng trưởng liên tục trong thời gian trước mắt và thời gian tiếp theo, Công ty cần tập trung tìm kiếm cơ hội đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp, lĩnh vực, dự án có tiềm năng để ổn định doanh thu hàng năm, hạn chế dần sự phụ thuộc vào các lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng.
- Cấu trúc lại mô hình phát triển và hoạt động kinh doanh của công ty. Đẩy mạnh hoạt động hợp tác, đầu tư đặc biệt đầu tư tài chính để đa dạng hoá nguồn thu từ nhiều lĩnh vực kinh doanh khác nhau. Dự kiến năm 2022, doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động đầu tư chiếm tỷ trọng không thấp hơn 30% trên tổng doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của Công ty và tiếp tục tăng trưởng dần trong

những năm tiếp theo.

- Tiếp tục cấu trúc nguồn vốn đầu tư tại các đơn vị thành viên, doanh nghiệp góp vốn đặc biệt là các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực – du lịch với các giải pháp: khảo sát đánh giá lại thị trường và tiềm năng của doanh nghiệp; tăng vốn để đầu tư phát triển; thoái vốn ở những doanh nghiệp lỗ lũy kế kéo dài; mời gọi các nhà đầu tư bên ngoài để huy động thêm nguồn vốn lớn tham gia Công ty; đầu tư vào các doanh nghiệp hoạt động hiệu quả để giảm thiểu rủi ro mà vẫn có nguồn lực để phát triển.
- Tổng tài sản công ty tăng khoảng 20%.
- Tăng cường đầu tư vào các đơn vị thành viên, doanh nghiệp liên kết có tiềm năng phát triển
- Phát triển quỹ đất mới phù hợp với định hướng đầu tư phát triển của xã hội và doanh nghiệp. Khai thác, sử dụng và 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 của 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 lợi 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 và nhiều năm liền đạt được kết quả kinh doanh tích cực, góp phần tạo việc làm cho số đông người lao động. Năm 2021 mặc dù gặp nhiều khó khăn, công ty đã đóng góp vào ngân sách nhà nước hơn **7,972 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 2021, C21 đã tạo ra được những giá trị rất đáng ghi nhận sau đây:

Tiêu chí	Giá trị mang lại trong Năm 2021
Kết quả hoạt động	Doanh thu thuần: 33,534 tỷ đồng; LNST công ty mẹ: 3,6 tỷ đồng
Cổ đông	Cổ tức chi trả năm 2021 dự kiến là 4% mệnh giá (bằng tiền)
Nộp ngân sách	Tổng khoản đã nộp ngân sách năm 2021: 7,972 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. Vì hoạt động trong lĩnh vực du lịch nên giữ gìn 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 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 – QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

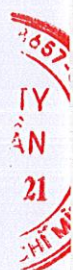
STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Ông Trần Thế Vinh	Chủ tịch Hội đồng quản trị	-
2	Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Thành viên Hội đồng quản trị - Tổng Giám đốc	-
3	Ông Đặng Chu Dũng	Thành viên Hội đồng quản trị - Phó Tổng Giám Đốc	-

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Không có.

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2021

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị tổ chức 11 cuộc họp chính và nhiều buổi họp chuyên đề. Cụ thể tình hình tham gia của các thành viên như sau :



TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Kết quả của cuộc họp
1	Ông Trần Thế Vinh	Chủ tịch	11/11	100%	Thống nhất 100%
2	Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Thành viên	11/11	100%	Thống nhất 100%
3	Ông Đặng Chu Dũng	Thành viên	11/11	100%	Thống nhất 100%

Các buổi họp của Hội đồng quản trị tập trung vào các nội dung :

- Giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc chấp hành các Nghị quyết và Quyết định của Hội đồng quản trị;
- Đánh giá tình hình thị trường để đưa ra những phương án kinh doanh thích hợp
- Giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thông qua cho năm 2021.
- Giám sát, tư vấn, đưa ra các giải pháp, chiến lược để việc kinh doanh năm 2021 đạt hiệu quả.

Phối hợp với Ban Kiểm toán nội bộ giám sát về hoạt động quản trị Công ty của Ban Tổng Giám đốc; tình hình quản trị nhân sự; hoạt động tài chính; tiến độ thực hiện của các dự án đầu tư và các vấn đề khác liên quan đến pháp lý của Công ty,...

2. Ban kiểm toán nội bộ

2.1. Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ

STT	Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Bà Nguyễn Thị Kim Hoa	Trưởng Ban	-

2.2. Hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ

Trong năm 2021, Ban Kiểm toán nội bộ tổ chức **3 cuộc họp**. Cụ thể như sau :

STT	Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Kết quả của cuộc họp
1	Nguyễn Thị Kim Hoa	Trưởng Ban	3/3	100%	Thống nhất 100%

Trong năm 2021, Ban Kiểm toán nội bộ tiếp tục thực hiện tốt nhiệm vụ của mình. Với tinh thần trách nhiệm cao nhất, Ban Kiểm toán nội bộ đã phối hợp cùng với Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty giám sát các hoạt động trong phạm vi chức năng của mình, để đảm bảo mọi hoạt động đều tuân

thủ đầy đủ quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Việc phối hợp cũng như trao đổi thông tin giữa Ban Kiểm toán nội bộ với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác được duy trì thường xuyên thông qua hình thức trao đổi trực tiếp, trao đổi bằng văn bản, thư điện tử tùy vào tình hình thực tế mà lựa chọn phương thức tối ưu nhất.

Ngoài các cuộc họp định kỳ, Ban Kiểm toán nội bộ còn tổ chức các buổi họp bất thường để nắm bắt toàn diện tình hình của Công ty và kịp thời giải quyết những vấn đề phát sinh. Hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ tập trung giải quyết những vấn đề sau :

- Giám sát việc quản lý và điều hành công ty;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh: tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính;
- Giám sát việc chấp hành các Nghị quyết và Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị;
- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp thường niên Đại hội đồng cổ đông.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích

3.1. Thù lao, lương, thưởng

Các Thành viên Hội đồng quản trị, được hưởng thù lao, thưởng, lương theo chức danh công việc đảm nhiệm tại Ban điều hành và các bộ phận của Công ty trong năm là : 2.638.985.154 đồng.

3.2. Các khoản lợi ích khác

Không có.

4. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

Không có.

5. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

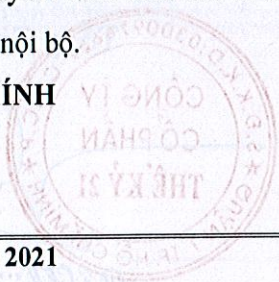
Không có.

6. Việc thực hiện quy định về quản trị Công ty

Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 luôn tuân thủ và thực hiện đúng pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị nội bộ.

VIII – BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến Kiểm toán



1.1. Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của đơn vị kiểm toán độc lập, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

1.2. Vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm mục đích loại trừ, đơn vị kiểm toán độc lập muốn lưu ý đến người đọc về chia lãi và hoàn trả vốn góp liên doanh được trình bày tại thuyết minh mục V.18 “Phải trả khác”.

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 Kỷ 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 Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, đơn vị kiểm toán độc lập đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với báo cáo tài chính về chỉ tiêu “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” (Mã số 242) là 10.007.204.376 VND, trong đó khoản mục xây dựng cơ bản của Công ty Cổ phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trâm có giá trị là 6.829.447.113 VND. Tuy nhiên, trong năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng 60% vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nông Nghiệp Thế Kỷ 21, vì thế Công ty Cổ phần Khoa Học Nông Nghiệp Minh Trâm không còn là công ty con gián tiếp của Công ty.


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/>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2022

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CỦA CÔNG TY**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Kim Oanh