

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

## NĂM 2009

- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**
- Tên tiếng Anh: **CENTURY 21 JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt: **C21 JSC**



- Biểu tượng của Công ty:
- Trụ sở chính: **41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.**
- Điện thoại: **(84 - 08) 825 6395** Fax: **(84 - 08) 825 6396**
- Email: **info@C21.com.vn**
- Website: **www.C21.com.vn**
- Giấy CNĐKKD: **Số 064078 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 10/10/1997.**  
**Đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 13/01/2010 thay đổi số đăng ký kinh doanh: 0300978657.**
- Vốn điều lệ: **137.120.780.000 VNĐ (Một trăm ba mươi bảy tỷ một trăm hai mươi triệu bảy trăm tám mươi ngàn đồng)**

## I. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### 1. Lịch sử hình thành và phát triển

Ra đời vào tháng 01 năm 1994, Công ty TNHH Tuổi Trẻ - tiền thân của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 – đã mang dáng dấp của một công ty cổ phần với hơn 120 thành viên gồm cơ quan Báo Tuổi Trẻ, phóng viên, nhân viên Báo Tuổi Trẻ và một số cộng tác viên, chuyên viên của Báo.

Năm 1997, Công ty chính thức chuyển sang Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 với gần 200 cổ đông, vốn điều lệ ban đầu là 12 tỷ theo giấy phép số : 1728/GP-UB do UBND TP.HCM cấp ngày 02/08/1997. Qua các năm hoạt động, vốn điều lệ được tăng dần để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh , từ 12 tỷ tăng lên 18,5 tỷ vào năm 2001, 37 tỷ vào năm 2004, 100 tỷ vào năm 2007 và trong năm 2009 tăng lên 137,12 tỷ. Nguồn vốn huy động chủ yếu từ cổ đông nội bộ và từ nhân viên công ty, Báo Tuổi Trẻ và nhân viên Báo Tuổi Trẻ.

## **2. Các lĩnh vực hoạt động của Công ty**

Trong quá trình hoạt động, C21 đã nhiều lần bổ sung thêm chức năng và hiện nay lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty theo Giấy CNĐKKD bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản
- Khách sạn, resort, nhà hàng ăn uống
- Khu vui chơi giải trí – nhà khách – nhà nghỉ có kinh doanh du lịch – bãi cắm trại du lịch – làng du lịch;
- Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô
- Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- Xây dựng công nghiệp và dân dụng;
- Sửa chữa nhà và trang trí nội thất;
- Sản xuất vật liệu xây dựng, xây dựng cầu đường, san lấp mặt bằng;
- Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất.

## **3. Định hướng phát triển**

Đầu tư vào nhiều lĩnh vực có liên quan nhau, chủ yếu là bất động sản, song song quan tâm thích đáng lãnh vực đất, du lịch, giải trí, vui chơi.

Không giới hạn quy mô nhưng phát triển phải bền vững, chỉ có phát triển nhanh hoặc chậm chứ không chấp nhận để công ty rơi vào khủng hoảng, thụt lùi. Tất cả quyền lợi của cổ đông, nhất là cổ đông gắn bó lâu dài với công ty, có thể được nhiều hoặc được ít chứ không bị mất.

Luôn củng cố tăng cường nhân lực tài lực công ty mẹ. Trong quá trình hoạt động tùy theo nhu cầu mà thiết lập và phát triển các công ty con, chứ không theo chiều ngược lại. Những mục tiêu ngắn hạn phải phấn đấu đạt được nhưng mục tiêu lâu dài chỉ là phương hướng, không cố đạt được với bất cứ giá nào.

Kinh doanh vì lợi nhuận nhưng không phải với bất cứ giá nào. Dứt khoát không vì lợi nhuận mà làm hại cộng đồng, xã hội. Xây dựng hình ảnh, thương hiệu bằng uy tín chất lượng hiệu quả vì lợi ích thiết thực cho khách hàng, không tài trợ cho các hoạt động thời thượng, phô trương, lãng phí, các hoạt động chỉ phục vụ cho tầng lớp bên trên. Không lợi dụng hoạt động từ thiện, xã hội để đánh bóng tên tuổi

## **II. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC**

Trong năm 2009, nền kinh tế Việt Nam vẫn chưa phục hồi do khủng hoảng trong năm 2008, nhiều doanh nghiệp vẫn còn trong tình trạng khó khăn, thua lỗ, giảm nhân công, thu hẹp sản xuất, các ngân hàng vẫn hạn chế cho vay đầu tư dự án. Các doanh nghiệp bất động sản không phải là trường hợp ngoại lệ, hàng loạt dự án bị tạm hoãn do thiếu vốn tài trợ, giá

nhà đất giảm nhưng nhu cầu thị trường chưa sôi động trở lại.

### **1. Báo cáo tình hình tài chính năm 2009:**

Tổng tài sản của công ty là 443,5 tỷ

Nợ phải trả : 120,38 tỷ

Nguồn vốn chủ sở hữu : 319,58 tỷ .

Doanh thu hợp nhất: 79,9 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế: 50,7 tỷ đồng

Lãi cơ bản trên cổ phiếu : 3.836 đ/cp

### **\* Các chỉ tiêu tài chính cơ bản ( tại thời điểm 31/12/09 )**

#### **Cơ cấu tài sản**

Tài sản dài hạn / Tổng tài sản 35,29%

Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản 64,71%

#### **Cơ cấu nguồn vốn**

Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn 27,14 %

Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn 72,86%

#### **Khả năng thanh toán**

Khả năng thanh toán hiện hành 3,68 lần

Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn 5,49 lần

Khả năng thanh toán nhanh 0,5 lần

#### **Tỷ suất sinh lời**

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu 63,46%

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản 11,43%

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu 16,09%

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ 36,98 %

### **\* Tình hình tăng vốn:**

Trong năm 2009 vốn tăng từ 100 tỷ lên 137,1 tỷ đồng tăng làm 2 đợt:

Đợt 1 : phát hành 1.500.000 cổ phiếu tăng vốn từ 100 tỷ đồng lên 115 tỷ đồng theo nghị quyết đại hội cổ đông năm 2008.

Đợt 2: tạm ứng cổ tức 2009 bằng cổ phiếu tỷ lệ 20% tăng vốn từ 115 tỷ đồng lên 137,12078 tỷ đồng theo nghị quyết đại hội cổ đông bất thường năm 2009.

Tại thời điểm 31/12/2009 :

Số lượng cổ phiếu được phép phát hành : 13.712.078 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ : 439.500 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành : 13.272.578 cổ phiếu.

## 2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2009:

Đơn vị tính : triệu đồng

Các hoạt động	Thu nhập	Lợi nhuận sau thuế
Cho thuê văn phòng cao ốc Yoco	19.807	10.785
Bất động sản	38.272	24.290
Dịch vụ tắm bùn, tắm khoáng nóng	44.585	20.001
Dịch vụ lưu trú tại resort	6.450	( 7.147 )
Hoạt động tài chính	3.303	2.724
Hoạt động khác	3.802	53
Tổng cộng	116.219	50.706 (*)

( \* ) : Lợi nhuận sau thuế hợp nhất : 50.706 triệu đồng trừ cho lợi ích nhà đầu tư thiểu số tại công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 là : 4.600 triệu còn lại lợi nhuận của công ty mẹ là : 46.105 triệu đồng.

## 3. Tình hình hoạt động, kế hoạch kinh doanh và đầu tư

### a/ Hoạt động kinh doanh

Hoạt động chủ yếu trong năm 2009 của công ty là cho thuê văn phòng và kinh doanh du lịch nghỉ dưỡng, hoạt động cho thuê văn phòng gặp phải sự cạnh tranh về giá giữa các công ty cho thuê để lôi kéo khách hàng nên buộc công ty phải giảm giá theo để giữ khách hàng hiện tại. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2009 gặp khó khăn do thị trường địa ốc đóng băng nên doanh thu giảm so với các năm trước.

#### \*Hoạt động cho thuê văn phòng

Cao ốc YOCO tọa lạc ở trung tâm Quận 1, TP.HCM, gần giao lộ Nguyễn Thị Minh Khai - Phạm Ngọc Thạch, cận kề trung tâm mua sắm cao cấp, các nhà hàng, tiệm và các điểm tham quan du lịch nổi tiếng của TP.HCM như Nhà thờ Đức Bà, Dinh Thống Nhất, Công viên 30-4. Cao ốc YOCO có mặt tiền dài 40 m với 10 tầng lầu, diện tích cho thuê hơn 4000 m<sup>2</sup>, rất thuận tiện cho việc đỗ xe ô tô và xe máy đối với khách hàng đến giao dịch với các đơn vị thuê văn phòng tại cao ốc.

Toà nhà đã được đưa vào sử dụng cho thuê cách đây gần 15 năm nên có lợi thế là chi phí khấu hao thấp nhưng đó cũng chính là điểm yếu vì cơ sở vật chất xuống cấp, cũ kỹ nên khó cạnh tranh với các tòa nhà hiện đại vừa mới xây, tuy nhiên diện tích cho thuê đạt tỷ lệ bình quân năm tối thiểu là 90%. Hiện nay cao ốc đang tiến hành thay mới một số thiết bị vận hành tòa nhà như thang máy, hệ thống giải nhiệt, khắc phục tình trạng thấm ẩm...

Hoạt động cho thuê văn phòng tại tầng trệt chung cư 326/1 Ung Văn Khiêm, P.25, Q. Bình Thạnh: diện tích cho thuê: 800 m<sup>2</sup> thuộc sở hữu của công ty, hoạt động kinh doanh cho thuê chưa thực hiện tốt, chỉ ở mức lấy thu bù chi. Công việc sắp tới cần nghiên cứu, nâng cấp tiện nghi, dịch vụ nhằm tăng giá cho thuê văn phòng.

**\* Trung tâm Suối Khoáng nóng Tháp Bà (Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21)**

Trung tâm du lịch suối khoáng nóng Tháp Bà với khuôn viên hơn 3 ha tọa lạc tại chân suối Sạn, bên cạnh dòng sông Cái, là khu du lịch nghỉ dưỡng nổi tiếng ở Nha Trang.

Trung tâm có các khu như: hồ bơi người lớn và trẻ em, khu hồ ngâm 1 người, 2 người, 4 người, khu tắm bùn tiêu chuẩn và bùn nóng, khu VIP với đầy đủ tiện nghi. Ngoài ra Trung Tâm cũng cung cấp các dịch vụ sauna, massage trị liệu... Với hai sản phẩm độc đáo: ngâm tắm bùn khoáng và nước khoáng nóng không những phục vụ nghỉ ngơi thư giãn mà còn có tác dụng chăm sóc sức khỏe và làm đẹp. Trung tâm đã và đang khẳng định thương hiệu "tắm bùn Nha Trang" cả trong nước và quốc tế. Bắt đầu phục vụ khách từ năm 2000, đến nay. Trung tâm Suối khoáng nóng Tháp Bà thật sự là một điểm du lịch nghỉ dưỡng không thể thiếu trong các tour du lịch đến Nha Trang. Trung tâm đã từng vinh dự đón và phục vụ nhiều vị nguyên thủ quốc gia, nhận nhiều Giải thưởng uy tín như "Cúp vàng sản phẩm dịch vụ uy tín chất lượng", "Giải thưởng Sao vàng Đất Việt", "Cúp vàng thương hiệu".

Năm 2009, doanh thu của Trung tâm Suối Khoáng nóng Tháp Bà là 44,6 tỷ, lợi nhuận sau thuế: 20 tỷ, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu đạt 113,92%. Với tỷ lệ vốn góp của C21 tại công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21 là 77%, đem về lợi nhuận cho C21: 15,4 tỷ. Kế hoạch năm 2010 dự kiến phát triển mở rộng trung tâm đạt mục tiêu tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận tăng 6% so với năm 2009.

**\* Resort Mắm Đá Chim (Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21)**

Khu Nghỉ Mát Mắm Đá Chim Resort & Spa (Lazi Beach Resort) cách TP. Hồ Chí Minh 165 km về phía Bắc và chỉ khoảng 3 giờ xe chạy, cách Phan Thiết 50km. Đây là khu nghỉ mát chuẩn 4 sao có tổng diện tích gần 6 ha với 93 phòng khách sạn và các bungalow. Vốn đầu tư ban đầu là 80 tỷ thuộc sở hữu 100% của công ty cổ phần Thế Kỷ 21 đã được đưa vào hoạt động từ năm 2006.

Hoạt động kinh doanh trong năm 2009 của resort vẫn chưa có lợi nhuận, lỗ 7,1 tỷ chủ yếu là chi phí khấu hao và phân bổ công cụ dụng cụ. Tháng 6/2009 resort đã chấm dứt hợp đồng quản lý với công ty quản lý khách sạn Celadon International. Tháng 7/2009 công ty đã bổ nhiệm giám đốc điều hành mới, GOP đã có lãi. Tuy resort chưa mang lại lợi nhuận cho công ty nhưng cũng đã tạo được ấn tượng tốt với nhiều khách hàng đã nghỉ dưỡng tại resort, hầu hết các khách hàng đều hài lòng với cảnh quan thiên nhiên và cách phục vụ của resort, đó là một tài sản vô hình của C21. Dự kiến năm 2010 tiến hành sửa chữa, nâng cấp một số hạng mục, trang bị hệ thống phần mềm quản lý khách sạn .. để công việc quản lý đạt hiệu quả hơn.

### **\* Sàn giao dịch bất động sản Yocoland**

Được thành lập trong năm 2009, là một bộ phận trực thuộc công ty, bước đầu hoạt động tập sự nhằm thực hiện đúng theo qui định của nhà nước về kinh doanh bất động sản phải qua sàn giao dịch nên không đặt ra chỉ tiêu lợi nhuận. Kế hoạch năm 2010 sẽ chỉnh trang lại cơ sở vật chất và tuyển dụng thêm nhân sự để đi vào hoạt động thực sự, cũng không đặt ra chỉ tiêu lợi nhuận nhưng hoạt động chuyên nghiệp hơn và lấy thu bù chi.

### **b/Hoạt động đầu tư các dự án**

Lợi nhuận từ đất không còn được như thời gian qua, không phải có đất là có lợi nhuận, do đó mục tiêu của công ty trong giai đoạn hiện nay là chú trọng vào quy hoạch thiết kế để nâng cao chất lượng sản phẩm. Đối tượng khách hàng chủ yếu vẫn là tầng lớp có thu nhập khá, tuy vậy công ty cũng không bỏ qua cơ hội đầu tư nhà cho thuê giá thấp đặc biệt nhà ở cho công nhân viên chức và ký túc xá cho sinh viên ở các quận mới (giá đất thấp, nhà nước có chính sách ưu đãi).

Tập trung đầu tư thực hiện một dự án để năm 2011 có sản phẩm. Các dự án khác thực hiện theo tiến độ cần thiết, vừa làm vừa nghiên cứu thị trường, chỉnh sửa quy hoạch thiết kế, điều chỉnh kế hoạch. Năm 2010, nhất thiết phải có một dự án mới, hoặc là một khu chung cư cao tầng ở các quận cũ và quận 2, hoặc một khu dân cư mới tại các nơi khác kể cả các tỉnh.

Hiện nay, tình hình chung của việc xin giấy phép đầu tư, giấy phép xây dựng gặp phải nhiều qui định mới ra sau đòi hỏi nhiều thủ tục hơn. Trong năm 2009, hoạt động đầu tư các dự án của công ty vẫn đang trong giai đoạn đền bù, thiết kế, xin giấy phép xây dựng do phải bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với quy định mới nên trong năm 2009 các dự án bất động sản vẫn chưa có sản phẩm mới bán ra.

### **\* Dự án Huỳnh Tấn Phát**

Khu đất 7.480 m<sup>2</sup> tọa lạc ngay mặt tiền số 528 Huỳnh Tấn Phát, Q.7, góc ngã tư giao với Nguyễn Thị Thập. Cách cầu Phú Mỹ (nối Q.7 và Q.2) chỉ 1 km, cách trung tâm Q.1, đô thị Phú Mỹ Hưng, trường học Quốc tế, bệnh viện Pháp - Việt trong vòng 10 phút đi bằng xe gắn máy.

Qui mô đầu tư: tổng diện tích sàn xây dựng là 55.015 m<sup>2</sup>. Trong đó, hơn 11.000 m<sup>2</sup> là diện tích trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê; còn lại là khu chung cư 18 tầng với 348 căn hộ để bán và cho thuê. Tổng vốn đầu tư dự kiến 440 tỷ đồng.

Bị ảnh hưởng bởi tình hình chung của thị trường bất động sản, dự án khu căn hộ - cao ốc văn phòng Huỳnh Tấn Phát của C21 cũng được giãn tiến độ. Sau khi được UBND TP.HCM thuận chủ trương đầu tư, công ty đã tiến hành ký hợp đồng thiết kế và đang trong quá trình xin giấy phép xây dựng, dự kiến khởi công xây dựng trong quý 2-2010 để sang quý 2-2011 có sản phẩm đủ điều kiện để bán.

### **\* Dự án Nam Sài Gòn**

Dự án được đặt tại lô 9B-7, khu chức năng số 9, Đô thị mới Nam thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM. Là một hướng phát triển quan trọng về phía Nam của TP.HCM, khu đô thị mới Nam thành phố lấy đường Nguyễn Văn Linh làm trục, nối trung tâm thành phố, đô thị Phú Mỹ Hưng với các tỉnh miền Tây Nam Bộ. Quy hoạch tổng thể gồm các chức năng: thương mại, công nghiệp, khoa học, giáo dục, giải trí.

Mục tiêu và quy mô của dự án : đầu tư xây dựng khu nhà ở có môi trường sống thích hợp, đúng tiêu chuẩn với các tiện nghi về hạ tầng đô thị hoàn chỉnh, hiện đại và các dịch vụ có liên quan, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân. Diện tích đất sử dụng: 59.125 m<sup>2</sup> trong đó diện tích đất ở : 29.755m<sup>2</sup> gồm đất phức hợp cao tầng : 12.125m<sup>2</sup> gồm trung tâm thương mại, căn hộ để bán và cho thuê, đất ở biệt thự : 17.630m<sup>2</sup> với 50 biệt thự ven sông. Vốn đầu tư dự kiến : 900 tỷ đồng.

Dự án đã đền bù xong 100% và hoàn tất san lấp mặt bằng, với 55% diện tích thuộc về C21 và 45% diện tích đất thuộc đơn vị hợp tác kinh doanh là công ty cổ phần đầu tư Nam Long.

Hiện đang tiến hành thủ tục giao đất và chuẩn bị xây dựng kết cấu hạ tầng khu dân cư, thi công xây dựng hệ thống đường và thoát nước... Đến quý 1/2011 cơ bản hoàn thành hạ tầng, xây dựng xong phần thô ít nhất 1 biệt thự làm nhà mẫu để rao bán.

Song song với việc xây dựng hệ thống đường, thoát nước, sẽ gấp rút thiết kế các hạng mục khác như điện, cấp nước, hồ cảnh quan, bờ kè, cây xanh và thi công được càng nhiều càng tốt.

### **\* Dự án Phước Long B**

Dự án tọa lạc tại Khu dân cư Xóm Mới, P.Phước Long B, quận 9. Dự án khu dân cư mới nằm trong khu vực hệ thống giao thông thuận lợi, tiếp giáp đường vành đai trong thành phố, ven khu vực đường cao tốc TPHCM - Long Thành và Khu công nghệ cao với cảnh quan sông nước tạo nên môi trường sống lý tưởng. Hệ thống giao thông được kết nối với các Khu dân cư hiện hữu.

Qui mô dự án: tổng diện tích 16,1ha, khu dân cư sẽ có cụm biệt thự ven sông Rạch Chiếc, hơn 300 nền nhà liên kế vườn và cụm chung cư cao tầng, tổng vốn đầu tư (chi phí đất và kết cấu hạ tầng ) là 400 tỷ đồng

Sau khi xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng, Công ty sẽ mời gọi đối tác trong và ngoài nước đầu tư xây dựng chung cư cao tầng, biệt thự, nhà liên kết, trường học, trung tâm thương mại.

Đến đầu năm 2010, công ty đã đền bù được 70%, tình hình thị trường diễn biến không thuận lợi, người dân yêu cầu giá quá cao nên không thể nào đền bù hết được .

Trong năm 2010 tập trung đền bù cho đủ 100% diện tích, tiến hành lập thủ tục xin giấy phép đầu tư và quyết định giao đất. Trong quý 1/2010: trình duyệt quy hoạch thiết kế

1/500, nghiên cứu thị trường và giá đền bù để quyết định tiếp tục đền bù hay mời nhà đầu tư tham gia.

Tập trung tối đa công tác thiết kế quy hoạch, sẵn sàng điều chỉnh quy hoạch phù hợp nhu cầu người mua, quy hoạch một khu dân cư có nhiều đặc điểm, bản sắc riêng. Phương án quy hoạch tổng mặt bằng tối ưu: các loại nhà: chung cư cao tầng, liên kế vườn, biệt thự liên lập - song lập - đơn lập, biệt thự bờ hồ, biệt thự ven sông. Tùy tình hình thị trường, nếu thuận lợi, tiến hành thi công san lấp mặt bằng.

**\* Dự án khu du lịch Điện Ngọc**

Diện tích: 13,8 ha tại thôn 3, xã Điện Ngọc, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

Resort Điện Ngọc Thế Kỷ 21 tọa lạc trên con đường ven biển nối giữa Hội An và Đà Nẵng, cách TP Đà Nẵng 15 km. Resort được thiết kế và xây dựng theo tiêu chuẩn 5 sao, có quy mô hơn 200 phòng gồm các bungalow, biệt thự và khách sạn với đầy đủ các dịch vụ nghỉ dưỡng, hội họp, giải trí, ẩm thực, vui chơi, tham quan, phục hồi sức khỏe.

Tổng vốn đầu tư là 22 triệu USD. Dự kiến resort sẽ hoàn thành vào năm 2011. Đã xây dựng xong phần thô khu trung tâm gồm 48 phòng khách sạn và các công trình dịch vụ. Việc san lấp mặt bằng cũng đã hoàn tất. C21 đã hoàn tất thủ tục chuyển dự án cho công ty con là Công ty TNHH một thành viên Thế Kỷ 21. Trong năm 2009 đã ký hợp đồng nguyên tắc hợp tác liên doanh với công ty nước ngoài.

**\* Dự án Khu du lịch Cam Ranh**

Khu đất ven biển này có diện tích hơn 16 ha tại Bãi Dài, Nha Trang. C21 dự kiến sẽ xây dựng một resort & spa 5 sao qui mô 200 phòng, 20 biệt thự với tổng vốn đầu tư dự kiến 400 tỷ đồng.

Dự án đã được cấp phép đầu tư và đền bù được 98 % diện tích, trong năm 2009 đã thực hiện công việc lập quy hoạch 1/500 và thiết kế cơ sở, tiến hành nộp hồ sơ xin giấy phép xây dựng trong năm 2010. Hiện đang liên hệ với một số đối tác trong và ngoài nước để thành lập liên doanh thực hiện dự án.

**\* Dự án khu du lịch nước khoáng nóng Phong Điền:**

Dự án tọa lạc trên khu đất 10ha tại xã Phong Điền, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. C21 đã được cấp phép đầu tư, đã tiến hành đo vẽ hiện trạng vị trí khu mỏ, và khảo sát lựa chọn địa điểm đầu tư, đang lập hồ sơ xin cấp phép khai thác mỏ.

**\* Dự án Hồ Sông Mây :**

Diện tích giai đoạn 1: 125 ha, diện tích đầy đủ 400 ha.

Địa điểm: Huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Đây là dự án liên doanh giữa Công ty CP Thế Kỷ 21(50%) và Công ty CP Đồng Nai. Cách TPHCM 40 km, khu du lịch Hồ Sông Mây với quy mô lớn được đầu tư nhằm phục vụ cho các hoạt động sinh thái, cắm trại, vui



chơi, giải trí, nghỉ dưỡng. Đặc điểm của khu du lịch Hồ Sông Mây là gần gũi thiên nhiên, không gian thoáng đãng, đặc biệt là diện tích mặt nước hồ tự nhiên rộng đến gần 400 ha bao quanh bởi các đồi cao, thấp, rừng tái sinh, rừng trồng. KDL sinh thái Hồ Sông Mây hình thành sẽ góp phần làm đa dạng thêm loại hình du lịch cho khu vực, kết hợp hầu hết các loại hình du lịch tham quan.

Khu du lịch Hồ Sông Mây giai đoạn 1 với diện tích 125 ha, sẽ tập trung vào mô hình du lịch sinh thái, tham quan, vườn thực vật, vườn động vật, khu giải trí vui chơi quy mô lớn, khu nhà ở bên hồ. Tổng vốn đầu tư giai đoạn 1: 400 tỷ đồng (25 triệu USD). Giai đoạn 2: diện tích mở rộng lên 400 ha với các khu vực cắm trại, tham quan thú nuôi trong môi trường tự nhiên (safari). Tổng vốn đầu tư giai đoạn 2: 400 tỷ đồng (25 triệu USD)

Tổng vốn đầu tư nêu trên chưa tính phần vốn của các đối tác liên kết đầu tư vào các hạng mục giải trí vui chơi (khoảng 50 triệu USD). Sau khi xây dựng xong hệ thống hạ tầng, cảnh quan và các công trình công cộng, công ty Codona - TK21 sẽ mời gọi các đối tác đầu tư kinh doanh nhà hàng, khách sạn, các trò chơi kỹ thuật cao, các vườn hoa đặc chủng.

Hiện nay đang thực hiện công tác đền bù, trồng cây xanh, quy hoạch thiết kế. Kế hoạch xây dựng đưa vào khai thác khu dã ngoại câu cá rộng 22 ha chưa thực hiện được trong năm 2009 vì những phức tạp trong quy hoạch tổng mặt bằng và các khó khăn về thủ tục, sẽ tiếp tục thực hiện mục tiêu này trong năm 2010. Đã tiến hành mua thêm 4ha đất đưa tổng diện tích đất dự án giai đoạn 1 lên gần 130ha.

#### **\* Khu du lịch Mũi Đá – Bình Thuận :**

Diện tích: 5,8ha tại xã Tân Thiện, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận

Trong năm 2009, thực hiện điều chỉnh mốc ranh, tính lại diện tích đất, xác định hiện trạng sử dụng đất. Năm 2010 tiến hành công tác đền bù đất và quy hoạch 1/500 và những công việc cần thiết theo yêu cầu của các cơ quan quản lý, nghiên cứu thị trường xem xét kỹ lại mục tiêu dự án nên không phải tập trung mọi nguồn lực cho dự án này.

#### **\* Dự án Mỏm Đá Chim mở rộng**

Được khai thác trên 2ha đất trống bên cạnh resort Mỏm Đá Chim hiện hữu, mục tiêu của dự án là xây dựng 60 biệt thự để bán theo hình thức timeshare. Người mua sở hữu nhà vĩnh viễn hoặc theo thời hạn của dự án, đưa vào kinh doanh cùng với resort để chia lãi.

#### **\* Dự án khu dân cư Gò Sao**

Dự án hợp tác với công ty TNHH MTV Phát triển Gia Cư cùng hợp tác khai thác 3,43ha đất tại phường Thạnh Xuân, Q.12, TP.HCM trong đó C21góp 1,7ha để xây dựng khu dân cư với 2/3 diện tích là nhà liên kế và chung cư cao tầng với 400 căn hộ chiếm 1/3 diện tích đất ở, hợp tác đầu tư toàn diện đến khi có sản phẩm. Hiện đang trong giai đoạn hoàn tất một số thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất, trong năm 2010 sẽ tiến hành quy hoạch 1/500.

## IV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2009 đã được kiểm toán

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>287.028.658.494</b>	<b>212.393.923.239</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>25.910.320.138</b>	<b>15.101.923.363</b>
Tiền	111	V.01	25.910.320.138	15.101.923.363
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn	129		-	-
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>V.02</b>	<b>14.791.492.923</b>	<b>15.417.216.875</b>
Phải thu khách hàng	131	V.02(a)	10.664.103.266	1.198.288.361
Trả trước cho người bán	132	V.02(b)	3.364.307.159	3.908.181.234
Phải thu nội bộ	133		36.983.277	58.031.680
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	138	V.02(c)	726.099.221	252.715.600
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.03</b>	<b>244.502.887.295</b>	<b>179.494.307.819</b>
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>141</b>		<b>244.502.887.295</b>	<b>179.494.307.819</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.823.958.138	2.380.475.182
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.04	1.047.926.390	1.243.035.058
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.05	3.965.547	432.054.180
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	V.05	772.066.201	705.385.944
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>156.510.144.267</b>	<b>122.681.076.646</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>V.06</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		340.146.154	340.146.154
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(340.146.154)	(340.146.154)
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>70.823.044.386</b>	<b>75.173.019.343</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	54.915.902.963	58.911.928.645
<i>Nguyên giá</i>	222		84.396.205.256	81.352.761.614
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(29.480.302.293)	(22.440.832.969)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.08	14.735.093.059	11.432.684.965
<i>Nguyên giá</i>	228		16.290.397.542	12.775.397.542
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(1.555.304.483)	(1.342.712.577)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.09	1.172.048.364	4.828.405.733

<b>TÀI SẢN (tiếp theo)</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.10</b>	<b>17.012.677.518</b>	<b>17.999.502.004</b>
<i>Nguyên giá</i>	241		34.504.095.176	34.504.095.176
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(17.491.417.658)	(16.504.593.172)
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.11</b>	<b>54.137.142.343</b>	<b>14.785.642.343</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		27.997.500.000	22.646.000.000
Đầu tư dài hạn khác	258		40.789.000.000	6.789.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(14.649.357.657)	(14.649.357.657)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>14.476.590.020</b>	<b>14.641.992.956</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	1.194.374.142	1.315.512.037
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	37.428.119	77.529.553
Tài sản dài hạn khác	268	V.14	13.244.787.759	13.248.951.366
<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	<b>V.15</b>	<b>60.690.000</b>	<b>80.920.000</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>443.538.802.761</b>	<b>335.074.999.885</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>MÃ SỐ</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>120.387.730.137</b>	<b>89.239.279.621</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>52.252.325.064</b>	<b>42.188.541.412</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311	V.16	21.000.000.000	-
Phải trả người bán	312	V.17	872.417.977	3.983.635.420
Người mua trả tiền trước	313	V.18	515.579.514	15.485.131.067
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.19	13.033.164.064	13.540.734.976
Phải trả người lao động	315	V.20	2.321.595.175	1.511.335.202
Chi phí phải trả	316	V.21	1.285.906.199	1.472.875.167
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.22	13.223.662.135	6.194.829.580
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>68.135.405.073</b>	<b>47.050.738.209</b>
Phải trả dài hạn khác	333	V.23	67.720.257.754	46.730.416.937
Vay và nợ dài hạn	334		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.24	415.147.319	320.321.272
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>319.585.388.012</b>	<b>242.762.995.045</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.25</b>	<b>315.078.881.678</b>	<b>238.840.688.893</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.25(m)	137.120.780.000	100.000.000.000
Thặng dư của vốn cổ phần	412		84.029.559.250	61.529.559.250
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu ngân quỹ	414		(8.790.000.000)	(8.790.000.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-

			293.732.581	
Quỹ đầu tư phát triển	417		13.785.089.045	12.190.962.178
Quỹ dự phòng tài chính	418		13.005.736.031	10.215.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	420	V.25(n)	75.633.984.771	63.695.167.465
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>4.506.506.334</b>	<b>3.922.306.152</b>
Quỹ khen thưởng phúc lợi	431	V.25	4.506.506.334	3.922.306.152
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>3.565.684.612</b>	<b>3.072.725.219</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>443.538.802.761</b>	<b>335.074.999.885</b>

#### BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.02</b>	<b>80.909.229.126</b>	<b>114.122.437.357</b>
<b>Các khoản giảm trừ</b>	<b>02</b>		1.006.671.413	533.074.616
<b>Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>79.902.557.713</b>	<b>113.589.362.741</b>
Giá vốn hàng bán	11	<b>VI.03</b>	22.826.228.787	26.963.375.096
<b>Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (10-11)</b>	<b>20</b>		<b>57.076.328.926</b>	<b>86.625.987.645</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.02	3.303.606.273	5.192.163.261
Chi phí tài chính	22	VI.03	-	299.573.705
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	12.504.000
Chi phí bán hàng	24	VI.03	14.009.818.468	11.052.294.402
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.03	13.017.154.964	13.248.785.911
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>33.352.961.767</b>	<b>67.217.496.888</b>
Thu nhập khác	31	VI.02	33.013.788.337	398.711.778
Chi phí khác	32	VI.03	2.832.584.508	716.557.662
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>30.181.203.829</b>	<b>(317.845.884)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>63.534.165.596</b>	<b>66.899.651.004</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.04	12.787.810.482	24.725.341.367
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		40.101.434	155.667.437
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>	<b>VI.01</b>	<b>50.706.253.680</b>	<b>42.018.642.200</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		4.600.362.308	3.377.499.100
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	62		46.105.891.372	38.641.143.100
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ</b>			<b>10.754.023</b>	<b>9.560.500</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	<b>VI.05</b>	3.836	3.432

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>MÃ SỐ</b>	<b>NĂM NAY</b>	<b>NĂM TRƯỚC</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	<b>01</b>	<b>63.534.165.596</b>	<b>66.899.651.004</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ	02	8.238.885.716	7.680.811.785
- Các khoản dự phòng	03	101.874.475	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(3.283.376.273)	(3.876.289.493)
- Chi phí lãi vay	06	-	12.504.000
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<b>08</b>	<b>68.591.549.514</b>	<b>70.716.677.296</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	847.632.328	68.967.393.031
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(65.008.579.476)	(86.218.041.206)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	11.592.650.187	(24.216.002.938)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	364.603.932	1.199.456.100
- Tiền lãi vay đã trả	13	-	(12.504.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(13.392.347.488)	(30.291.722.019)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	1.943.469.638	20.073.320
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	20	(3.550.013.986)	(12.331.591.836)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<b>20</b>	<b>1.388.964.649</b>	<b>(12.166.262.252)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ, tài sản dài hạn khác	21	(2.950.443.642)	(8.379.217.722)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác	22	11.200.000	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	20.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(39.351.500.000)	(9.396.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.428.606.273	3.876.289.493
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<b>30</b>	<b>(38.862.137.369)</b>	<b>(13.878.928.229)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	34.625.000.000	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của Doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-

Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	21.000.000.000	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(425.000.000)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(7.637.163.086)	(28.056.600.949)
<b><i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i></b>	<b>40</b>	<b>47.987.836.914</b>	<b>(28.481.600.949)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong Kỳ</b>	<b>50</b>	<b>10.514.664.194</b>	<b>(54.526.791.430)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	15.101.923.363	69.628.714.793
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	293.732.581	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>25.910.320.138</b>	<b>15.101.923.363</b>

## V. BẢN GIẢI TRÌNH BÁO CÁO KIỂM TOÁN

### 1. Kiểm toán độc lập

Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty Kiểm Toán AS

Địa chỉ : 63 Võ Văn Tần, cao ốc Vitek, Q.3, TP.HCM, Việt Nam.

#### Báo cáo kiểm toán độc lập :

**Kính gửi: Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần Thế Kỷ 21.**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 gồm: bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Quý Công ty từ trang 07 đến trang 35, các báo cáo này được soạn thảo phù hợp với hệ thống chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các thông tư hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung của Bộ Tài Chính.

Việc lập, soạn thảo và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc về trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Quý Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là căn cứ vào việc kiểm toán để hình thành một ý kiến độc lập về các Báo cáo tài chính hợp nhất này.

#### Cơ sở của việc kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán theo những quy định của Nhà nước Việt Nam về Chế độ kế toán và kiểm toán, phù hợp với các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kiểm toán Quốc tế cùng với những Thông lệ kiểm toán được Nhà nước Việt Nam chấp nhận.

Trên căn bản thử nghiệm, cuộc kiểm toán bao gồm việc xem xét các chứng cứ liên quan đến các số liệu và các công bố trên các Báo cáo tài chính hợp nhất nói trên. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá về những ước lượng và những ý kiến quan trọng đã được thể hiện bởi Ban Tổng Giám đốc của Quý Công ty, về sự phù hợp của các nguyên tắc, phương pháp tính và trình bày đầy đủ trong việc soạn thảo các Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi đã lập kế hoạch và hoàn thành cuộc kiểm toán để đạt được tất cả các thông tin và các giải trình cần thiết. Chúng tôi tin rằng việc kiểm toán đã cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo quan điểm của Chúng tôi, xét trên mọi phương diện trọng yếu, Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 12 năm 2009, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2010

**Giám đốc**

( Đã ký )

\_\_\_\_\_

**Võ Phan Sử**

Chứng chỉ Kiểm Toán Viên

Số: 0330/KTV

Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**Kiểm toán viên**

( Đã ký )

\_\_\_\_\_

**Lê Thị Thu Hương**

Chứng chỉ Kiểm Toán Viên

Số: 1255/KTV

Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

## **VI. CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN**

### **1. Các công ty con**

#### **1.1 Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21**

Cơ sở kinh doanh trực thuộc là Trung tâm du lịch suối khoáng nóng Tháp Bà Nha Trang

Địa chỉ: tổ 15, khóm Ngọc Sơn, phường Ngọc Hiệp, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo giấy chứng đăng ký kinh doanh công ty TNHH có 2 thành viên trở lên số 072501 ngày 23 tháng 7 năm 1999 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 30 tháng 12 năm 2008.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty TNHH Sao Mai Thế kỷ 21 là khai thác nước khoáng, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại.

Vốn điều lệ : 11.800.000.000 đ

Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 77%

Doanh thu thuần : 44.603.497.584 đ

Lợi nhuận sau thuế : 20.001.575.250 đ

Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ : 15.401.212.942 đ

## **1.2 Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21**

Còn được gọi là Lazi Beach resort ( Mỏm Đá Chim resort )

Địa chỉ : Lý Thái Tổ, xã Tân Tiến, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận.

Là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Công ty cổ phần Thế kỷ 21 làm chủ sở hữu, được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH một thành viên số 4804000001 ngày 24 tháng 6 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 18 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty TNHH Hàm Tân Thế kỷ 21 là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác, chính thức khai trương vào cuối năm 2006.

Vốn điều lệ : 80.000.000.000 đ

Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%

Doanh thu thuần : 6.535.740.467 đ

Lỗ : ( 7.147.659.560 ) đ chủ yếu là chi phí khấu hao và phân bổ công cụ dụng cụ.

Tháng 6/2009 đã chấm dứt hợp đồng quản lý với tập đoàn quản lý khách sạn Celedon.

## **1.3 Công ty TNHH Thương Mại Xây Dựng Khải Hoàn**

Là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có hai thành viên trở lên số 043310 ngày 22 tháng 5 năm 1997 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp, đã đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 25 tháng 2 năm 2008.

Hoạt động kinh doanh chính là đầu tư xây dựng và khai thác du lịch, hiện đang hoàn tất hồ sơ xin thuê đất và xin cấp giấy phép khai thác dự án khu du lịch suối khoáng nóng Phong Điền tại Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

Vốn điều lệ : 1.750.000.000 đ

Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 100%

Doanh thu ( hoạt động tài chính ) : 88.655.234

Lợi nhuận sau thuế : 57.847.365



## **2.Công ty liên doanh**

### **Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21**

Được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4703000331 ngày 22 tháng 8 năm 2006.

Hoạt động chính : đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch Hồ Sông Mây, hiện nay Công ty cổ phần Codona Thế kỷ 21 đang trong giai đoạn quy hoạch và đền bù giải tỏa khu du lịch sinh thái Hồ Sông Mây.

Vốn điều lệ : 50.000.000.000 đ

Vốn đã góp đến 31/12/09 : 12.997.500.000 đ

Tỷ lệ lợi ích/ Quyền biểu quyết của công ty mẹ : 50%

## **VII. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ**

### **1.Cơ cấu tổ chức của công ty**

Thành phần Ban Giám Đốc :

Ông Trần Minh Đức - Tổng Giám Đốc

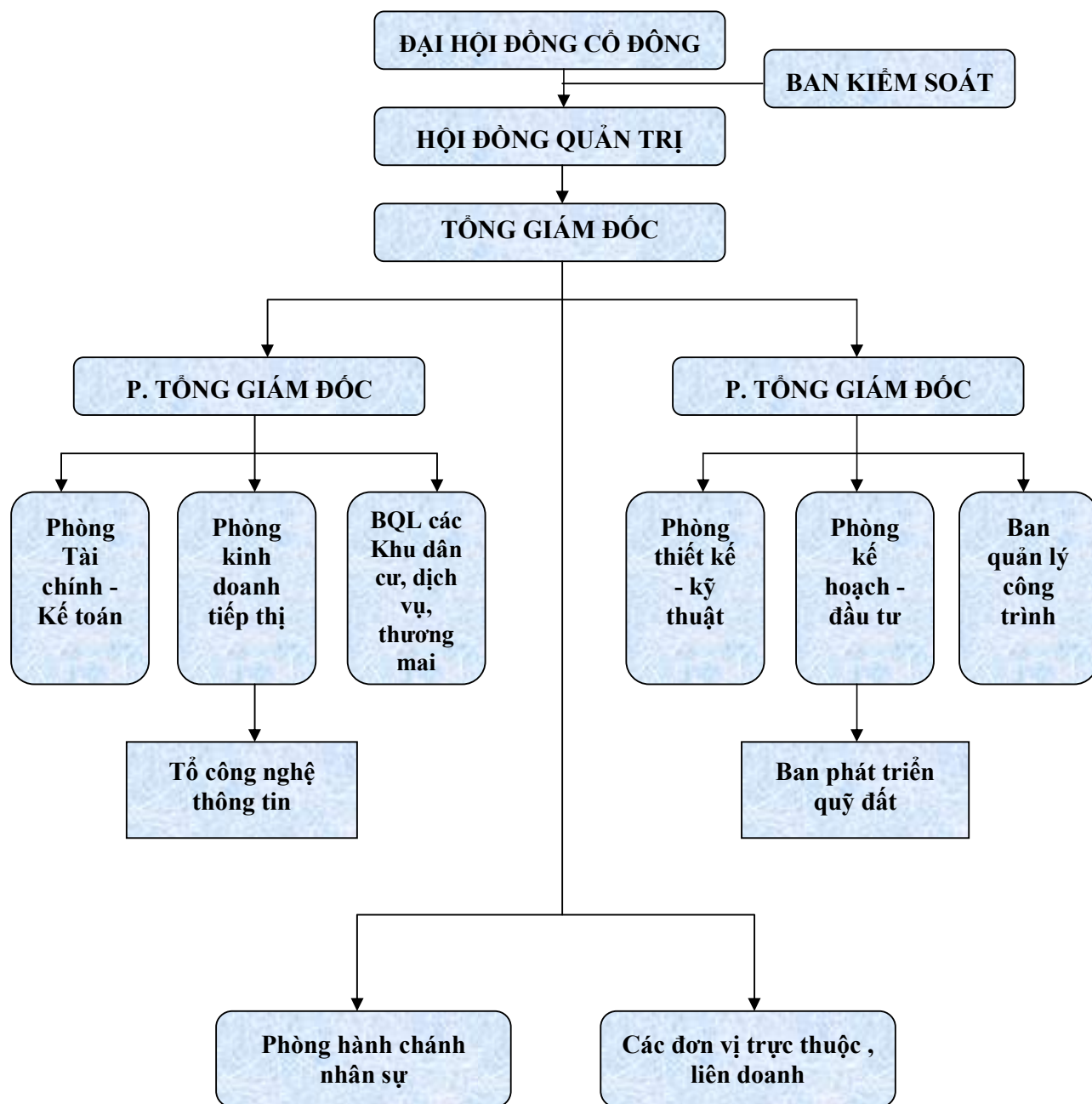
Ông Đặng Hồng Ân – Phó Tổng Giám Đốc

Ông Trần Công Tuấn – Phó Tổng Giám Đốc

Ông Nguyễn Mạnh Hào – Phó Tổng Giám Đốc

C21 được tổ chức và điều hành theo mô hình Công ty cổ phần, tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành. Cấu trúc tổ chức của Công ty được xây dựng theo cấu trúc chức năng nhằm phù hợp với lĩnh vực hoạt động của Công ty

## SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CỦA C21 JSC



### 2. Tình hình nhân sự

Tổng số lao động của toàn hệ thống Công ty tại thời điểm 31/12/2009 là gần 500 người, trong đó số lao động tại văn phòng trụ sở chính tại TP.HCM là 35 người. Cơ cấu lao động theo trình độ của công ty tại trụ sở chính được thể hiện trong bảng sau:

## CƠ CẤU LAO ĐỘNG THEO TRÌNH ĐỘ

Tiêu chí	Số lượng	Tỷ lệ
<b>PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ LAO ĐỘNG</b>	<b>35</b>	<b>100%</b>
Trên đại học	1	2,8%
Đại học	25	71,5%
Cao đẳng, trung cấp, sơ cấp	9	25,7%

### **Chính sách đối với người lao động**

Công ty luôn thực hiện chế độ lao động theo đúng quy định luật Lao động và các quy định khác của Pháp luật: ký hợp đồng lao động, thực hiện đầy đủ các chính sách về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn..

Ngoài ra công đoàn hàng năm tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho nhân viên, tổ chức du lịch nghỉ mát và hỗ trợ cho nhân viên mượn tiền khi gặp khó khăn.

Nhân sự luôn là nhân tố quan trọng nhất của sự thành công và phát triển của mọi Công ty. Đối với Thế kỷ 21, vấn đề này luôn xem là nhân tố sống còn, sẵn sàng đáp ứng những chính sách về nhân sự hợp lý để cho tình hình hoạt động của Công ty ngày càng phát triển mạnh hơn nữa.

## **VIII. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN GÓP VỐN.**

### **1. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát/Kiểm soát viên**

Hội Đồng Quản Trị có nhiệm vụ: Báo cáo trước Đại hội đồng Cổ đông tình hình kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận, chia lãi cổ phần, báo cáo quyết toán tài chính, phương hướng phát triển và kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty.

Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy, quy chế hoạt động và quỹ lương của Công ty

Bổ, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Ban Giám đốc

Kiến nghị sửa đổi và bổ sung điều lệ của Công ty

Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông

Và các nhiệm vụ khác qui định trong điều lệ.

Hội Đồng Quản Trị gồm 5 thành viên trong đó có 2 thành viên độc lập không tham gia điều hành và Ban Kiểm Soát gồm 3 thành viên độc lập không tham gia điều hành.

Thành phần Hội Đồng Quản Trị bao gồm :

Ông Trần Minh Đức - Chủ Tịch

Ông Huỳnh Sơn Phước – Phó Chủ Tịch

Ông Đặng Hồng Ân – thành viên .

Ông Trần Công Tuấn – thành viên .

Ông Vũ Văn Bình - thành viên.

Ban kiểm soát: Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh và báo cáo tài chính của Công ty. Hiện tại Ban kiểm soát Công ty gồm ba (3) thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ 5 (năm) năm.

Thành phần Ban Kiểm Soát :

Ông Đinh Thế Hiền - Trưởng Ban

Bà Nguyễn Thị Hồng Châu – thành viên.

Ông Đinh Minh Trung – thành viên.

Thù lao Hội Đồng Quản Trị:

Theo nghị quyết Đại Hội Cổ Đông thường niên 2009 thông qua, thù lao Hội Đồng Quản Trị được tính trên phần trăm lương của quản trị viên trước khi nhận làm quản trị viên chuyên trách hoặc trong thời gian kiêm nhiệm. Đối với quản trị viên là nhân viên công ty kiêm nhiệm: Chủ tịch hưởng phụ cấp 20% lương, quản trị viên kiêm nhiệm hưởng 12% lương, quản trị viên không phải nhân viên công ty hưởng thù lao gấp 2 lần quản trị viên kiêm nhiệm.

Thù lao kiểm soát viên hưởng 65% thù lao quản trị viên kiêm nhiệm, trưởng ban kiểm soát hưởng gấp đôi kiểm soát viên.

Thù lao Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát năm 2009: 320.743.000 đ.

Thưởng cho Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát từ lợi nhuận năm 2008 : 386.000.000 đ

Tỷ lệ sở hữu cổ phần của Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm Soát ( 31/12/2009 ) :

	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
<b>Hội Đồng Quản Trị</b>		
Trần Minh Đức	735.924 cp	5,36%
Huỳnh Sơn Phước	351.278 cp	2,56 %
Đặng Hồng Ân	360.600 cp	2,62 %
Trần Công Tuấn	409.560 cp	2,98 %
Vũ Văn Bình	70.281 cp	0,51%

**Ban Kiểm Soát**

Đinh Thế Hiền	25.128 cp	0,18%
Nguyễn Thị Hồng Châu	54.528 cp	0,39%
Đinh Minh Trung	4.236 cp	0,03%

**2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông****Cơ cấu cổ đông ( 31/12/2009 ):**

Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát	2.011.535 cp	14,66 %
Công nhân viên công ty	1.297.781 cp	9,46 %
Tổ chức trong nước	1.249.749 cp	9,11 %
Cá nhân trong nước	8.712.313 cp	63,53 %
Cá nhân nước ngoài	1.200 cp	0,004 %
Cổ phiếu quỹ	439.500 cp	3,2 %
Tổng cộng	13.712.078 cp	100 %

**Tỷ lệ sở hữu của cổ đông lớn :**

Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
Báo Tuổi Trẻ	690.000 cp	5,03 %
Trần Minh Đức	735.924 cp	5,36 %
Công Đoàn công ty CPThế Kỷ 21	926.112 cp	6,75 %

TP.HCM, ngày 01 tháng 04 năm 2010

Tổng Giám Đốc.

( Đã ký )

TRẦN MINH ĐỨC