

**Đại Hội Cổ Đông Thường Niên ngày 21/04/2018****BÁO CÁO TỔNG KẾT NĂM 2017**

Năm 2017, các số liệu thống kê kinh tế Việt Nam cho thấy một năm phát triển tốt ở các lĩnh vực đầu tư, mức tăng GDP đạt 6,81%, tăng trưởng tín dụng đạt 18%, lãi suất ngân hàng ổn định, lạm phát ở mức 3,53% thấp hơn kế hoạch.

Kinh doanh bất động sản tiếp tục có một năm sôi động, các phân khúc đều giao dịch tốt, giá đất nền, nhà phố hầu như tăng gấp đôi ở nhiều khu vực, nguồn cung căn hộ trung bình vẫn thiếu. Giá vật liệu xây dựng biến động mạnh (đặc biệt là cát xây dựng, thép, kính ...).

Thị trường BĐS Phú Quốc, Nha Trang đặc biệt “nóng”, đi liền với đó nguồn cung căn hộ, phòng lưu trú tại 2 địa phương này cũng tăng mạnh. Lượng khách quốc tế đến Việt Nam năm 2017 là 12,9 triệu lượt, tăng 28% so với 2016. Riêng lượng khách đến Phú Quốc (2,9 triệu lượt) và Nha Trang (5,4 triệu) tăng lần lượt 11,8% và 20,2% so với 2016.

Trong điều kiện kinh tế phát triển chung, tập thể CBNV Công ty CP Thế Kỷ 21 đã hoàn thành được các mục tiêu chính trong Kế hoạch 2017:

- Đưa khách sạn Đảo Ngọc Phú Quốc vào hoạt động; khai trương dịp 30-4 và tổ chức bộ máy vận hành tương đối ổn định.
- Phát triển thêm quỹ đất tại Phú Quốc.
- Hoàn tất xây dựng và tiếp tục mở bán dự án Camellia.
- Hoàn tất thủ tục chấp thuận Đầu tư, điều chỉnh ranh dự án và điều chỉnh QH dự án Quận 9.
- Tuyển dụng thêm nhân sự chuyên trách Kế hoạch đầu tư và nông nghiệp.
- Tăng vốn đầu tư vào Công ty liên kết Minh Trân (MTAS – Trà Vinh), tập trung Đầu tư phát triển chuỗi cửa hàng bán lẻ trái cây nội, ngoại nhập chất lượng cao tại TPHCM. Đã khai trương cửa hàng đầu tiên ngày 25/12.

**I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH – KINH DOANH NĂM 2017:****1. Kinh doanh Bất động sản**

Dự án Khu dân cư Camellia – huyện Bình Chánh: số sản phẩm bán ra trong năm 2017 là 47 căn, tổng cộng đến 31/12/2017 đã bán được 145/197 căn toàn dự án (đạt 73%); bàn giao nhà trong năm 2017 là 107 căn, nâng tổng số căn đã bàn giao trong dự án 124/145 căn.

Kết quả từ hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2017:

- Doanh thu: 326,3 tỷ đồng đạt 109,41% so với KH 2017.
- **Lợi nhuận sau thuế: 92,4 tỷ đồng** đạt 114,8% so với KH 2017.

**2. Cao ốc văn phòng Yoco**

- Công suất cho thuê & giá thuê:
  - + Công suất cho thuê trung bình cả năm đạt 99,40%.

- + Giá thuê trung bình cả năm là 22,5 USD/m<sup>2</sup>/tháng (chưa gồm thuế GTGT 10%). Giá thuê tăng 3,7% so với giá thuê năm 2016 (do tăng 5% giá thuê đối với các hợp đồng gia hạn).
- Doanh thu: 25,3 tỷ đồng tăng 3,2% so với kế hoạch 2017 và tăng 5% so với 2016
- Chi phí: 8,6 tỷ đồng, không tăng so với năm 2016.
- Lãi sau thuế: 13,29 tỷ đồng tăng 8,6% so với kế hoạch 2017; tăng 6,5% so với năm 2016;

### 3. Công ty TNHH Sao Mai – Thế Kỷ 21

- Tổng doanh thu – thu nhập năm 2017 là 67,12 tỷ đồng, chỉ đạt được 91,6% so với kế hoạch và 97,3% so với năm 2016.
- Tổng chi phí năm 2017: 44,23 tỷ đồng, thấp hơn 4% so với kế hoạch 2017 và cao hơn 2,87% so với 2016.
- Lãi sau thuế: 18,25 tỷ đồng, đạt 83,37% so với kế hoạch 2017 và 83,55% so với năm 2016.

### 4. Công ty TNHH Hàm Tân – Thế Kỷ 21

Năm 2017, resort MĐC đã thực hiện đầu tư, sửa chữa lại một số trang thiết bị phục vụ hoạt động kinh doanh của resort.

- Tổng doanh thu – thu nhập năm 2017 là 10,41 tỷ đồng, chỉ đạt được 68,02% so với kế hoạch (15,3 tỷ đồng) và 72,89% so với 2016.
- Tổng chi phí năm 2017 (không tính khấu hao): 12,67 tỷ đồng. Chi phí sửa chữa, nâng cấp trang thiết bị phục vụ hoạt động kinh doanh là 1,37 tỷ đồng.
- GOP năm 2017 là **-2,68** tỷ đồng, thấp hơn so với kế hoạch 2017 ( **1,5** tỷ đồng).

### 5. Công ty TNHH MTV Đảo Ngọc Thế Kỷ 21

**Khách sạn Đảo Ngọc Phú Quốc** có quy mô 75 phòng, tổng diện tích sàn xây dựng 3.425 m<sup>2</sup>. Khách sạn đưa vào khai thác kinh doanh chính thức từ 01/06/2017, công suất phòng trung bình 7 tháng cuối năm là 30%, giá phòng trung bình 567.000 đồng/đêm phòng.

- Doanh thu – thu nhập năm 2017 là 3,67 tỷ đồng, cao hơn 5% so với kế hoạch 6 tháng cuối năm 2017 (3,5 tỷ đồng).
- Tổng chi phí năm 2017 là 6,18 tỷ đồng, tăng 32,36% so với kế hoạch.
- GOP năm 2017 là **-0,74** tỷ đồng, thấp hơn so với kế hoạch 2017 (**1** tỷ đồng).
- Khách sạn mới đi vào hoạt động, chi phí lãi vay, chi phí khấu hao ở mức cao khiến lợi nhuận chưa đạt kết quả khả quan.

#### Tổng hợp Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2017:

<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT</b>	<b>Thực hiện 2017</b>	<b>Kế hoạch 2017</b>	<b>Thực hiện 2016</b>	<b>TH/KH 2017</b>	<b>TH 2017/2016</b>
Doanh thu	433.533	419.419	147.591	103,37%	293,74%
Chi phí kinh doanh	300.901	291.237	107.547	103,32%	279,79%
Thu nhập HĐ tài chính	38.995	29.256	9.804	133,29%	397,75%
Chi phí hoạt động tài chính	1.064		-		
Thu thu nhập khác	2.165		2.407		89,95%
Chi phí khác	767		1.842		41,64%

Lãi (lỗ) trong cty liên doanh, liên kết (MTAS)	(148)		(969)		15,27%
Lợi nhuận trước thuế	171.813	157.438	49.444	109,13%	347,49%
Thuế TNDN	35.440	32.428	10.277		344,85%
Thuế TNDN hoãn lại	(364)		(205)		177,56%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	136.737	125.010	39.372	109,38%	347,30%
Lợi ích cổ đông không kiểm soát – hợp tác KD	66.496	57.944	15.215	114,76%	437,04%
<b>Lãi sau thuế cổ đông công ty mẹ</b>	70.241	67.066	24.157	104,73%	277,63%
<b>Trích quỹ phúc lợi</b>	4.277	3.537	3.287		
Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	13.650.699	13.536.475	13.536.475		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu ( EPS)	4.832	4.693	1.617	102,96%	298,82%
<b>Các bộ phận chính</b>					
<b>YOCO</b>					
Doanh thu	25.305	24.520	24.111	103,20%	104,95%
Chi phí	8.688	9.220	8.634	94,23%	100,63%
Lãi sau thuế	13.293	12.240	12.480	108,60%	106,51%
<b>BÁT ĐỘNG SẢN - Camellia</b>					
Doanh thu	326.355	298.279	38.741	109,41%	842,40%
Chi phí	210.762	197.652	25.019	106,63%	842,41%
Lãi sau thuế	92.475	80.501	10.977	114,87%	842,44%
<b>SAO MAI</b>					
Doanh thu - Thu nhập	67.127	73.320	68.959	91,55%	97,34%
Chi phí	44.233	45.950	43.000	96,26%	102,87%
Lãi sau thuế	18.255	21.896	21.850	83,37%	83,55%
<b>HÀM TÂN</b>					
Doanh thu - Thu nhập	10.408	15.300	14.280	68,03%	72,89%
Chi phí	16.966	18.500	18.087	91,71%	93,80%
Lãi sau thuế	(6.558)	(3.200)	(3.365)	204,94%	194,89%
<b>AN VIỆT</b>					
Doanh thu - Thu nhập	1.687	4.500	150	37,49%	1124,67%
Chi phí	4.333	2.915	2.129	148,64%	203,52%
Lãi sau thuế	(2.646)	800	(1.899)	-330,75%	139,34%
<b>ĐẢO NGỌC</b>					
Doanh thu - Thu nhập	3.678	3.500	-	105,09%	

Chi phí	6.618	5.000	-	132,36%
Lãi sau thuế	(2.940)	(1.500)	-	196,00%

## II. Hoạt động đầu tư các dự án :

- **Dự án KDC Camellia – lô 9B7 Khu Nam Sài Gòn:**
  - + Về tiến độ xây dựng: Hoàn tất xây dựng nhà 186 căn trong dự án (có 11 lô nhà phố không xây dựng), đang hoàn tất 1 số hạng mục còn lại: kè ven kênh và công viên cây xanh ven kênh.
  - + Về pháp lý: Tạm đóng tiền sử dụng đất ở, tiếp tục trình hồ sơ hoàn tất nghĩa vụ tài chính dự án tại Sở TN-MT.
  - + Về bán hàng: Đã bán được 145/197 căn. Đã bàn giao nhà: 124/145 căn.
- **Dự án KDC tại phường Phước Long B, quận 9:**
  - + Diện tích: 65.069m<sup>2</sup> (đã đền bù 100%) theo Quyết định chấp thuận chủ trương số 2145/UBND-ĐT của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/4/2017.
  - + Đang thiết kế QH 1/500, công tác đo đạc địa hình chuẩn bị việc san lấp.
  - + *Đến ngày 31/12/2017: chi phí đầu tư cho dự án là hơn 85,89 tỷ.*
- **Dự án Tuổi Trẻ - Hiệp Bình Chánh: diện tích 4.077m<sup>2</sup>**
  - + Đã nộp hồ sơ xin chấp thuận chủ trương thực hiện dự án, sau đó sẽ tiến hành xin thay đổi quy hoạch 1/2000 của dự án.
  - + Đã cho thuê lại khu đất trong thời gian thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án
  - + *Đến ngày 31/12/2017: chi phí đầu tư cho dự án là hơn 4,76 tỷ đồng (trong đó 4 tỷ là chi phí chuyển nhượng đất đợt 1).*
- **Dự án Mũi Đá:**
  - + Về tiền thuê đất: Đã có quyết định cho tạm dừng thực hiện nghĩa vụ tài chính cho đến khi đền bù xong.
  - + Về đền bù: tiếp tục theo dõi việc tòa thụ lý các hộ dân kiện quyết định của UBND Thị xã Lagi.
- **Dự án Mỏ Đá Chim mở rộng:** Tạm thời chưa đầu tư.
- **Khu nông nghiệp An Việt Thế Kỷ 21 tại xã Lộc Tân - Bảo Lâm, Lâm Đồng:**
  - + Đầu tư hệ thống điện đến trang trại, xây dựng lại khu nhà xưởng, hệ thống tưới
  - + Đã trồng mới 10ha chanh dây, bắt đầu thu hoạch từ tháng 8/2017.
  - + Duy trì chăm sóc 12,5ha trà olong.
- **Công ty Minh Trân:**
  - + Tăng vốn điều lệ thêm 10 tỉ đồng ( trong đó C21 góp theo tỷ lệ 40%) để phát triển chuỗi cửa hàng
  - + trái cây nội – ngoại nhập chất lượng cao gồm 1 cửa hàng trung tâm và 6 cửa hàng vệ tinh trong 2018.
  - + Tiếp tục chăm sóc cây xoài, sản lượng thu hoạch (50% số cây) tại trang trại xoài Trà Vinh năm 2017 khoảng 80 tấn.

- **Dự án Nhơn Trạch:** Góp vốn với đối tác đầu tư quỹ đất tại Nhơn Trạch, Đồng Nai. Tính đến cuối năm 2017, tổng diện tích đất của C21 đã hợp tác đầu tư là **16,17** ha.

### **III. Hoạt động quản lý điều hành :**

- Công tác tổ chức nhân sự: tuyển mới nhiều nhân sự (phòng KHĐT 05 người, kế toán 02 người, nhân sự các công ty con vào - ra khá nhiều), công tác đào tạo, huấn luyện đội ngũ còn chưa thực hiện được bài bản, vẫn chủ yếu là đào tạo qua công việc thực tế. Tổ chức bộ máy nhân sự công ty An Việt chưa tốt nên công tác điều hành sản xuất chưa ổn định.
- Việc quản lý dự án, công trình của các phòng, bộ phận hỗ trợ Ban TGD còn yếu, tiến độ các dự án triển khai chậm.

-----//-----

**Ban Tổng giám đốc**