

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

41 NGUYỄN THỊ MINH KHAI, PHƯỜNG BẾN NGHÉ, QUẬN 1, TPHCM

WEBSITE : WWW.C21.COM.VN

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

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	2010	Tăng vốn điều lệ lên 193,36 tỷ đồng
3	15/07/2011	Chính thức niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán C21
4	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

5	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
6	01/11/2016	Đây là ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu C21 trên sàn giao dịch UPCOM

330
CỔ
CỔ
THẺ
TP.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

3.1. Ngành nghề kinh doanh

Công ty Cổ phần Thế Kỷ 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 kỷ 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.

4. Mô hình quản trị - Cơ cấu tổ chức

4.1. Mô hình quản trị

Công ty Cổ phần Thế Kỷ 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 (theo thông tin đăng ký doanh nghiệp tại ngày 31/12/2023)

Tên Công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ vốn góp của C21
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỷ 21	Khai thác nước khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	438 Ngô Đến, Khóm Ngọc Sơn, Phường Ngọc Hiệp, Nha Trang, Khánh Hòa	50.000.000.000	80%
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỷ 21	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng cao cấp Resort Spa Mỏm Đá Chim	Đường Lý Thái Tổ, Xã Tân Tiến, Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận	100.000.000.000	100%
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Sản xuất nông nghiệp kết hợp trên diện tích đất lâm nghiệp	Thôn 6, Xã Lộc Tân, Huyện Bảo Lâm, Tỉnh Lâm Đồng	20.000.000.000	99,56%

4.4. Công ty liên kết (theo thông tin đăng ký doanh nghiệp tại ngày 31/12/2023)

Tên	Hoạt động chính	Địa chỉ	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ của C21
Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	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 nền kinh tế

Năm 2023, kinh tế thế giới phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động nhanh, khó lường và tính bất ổn cao. Xung đột địa chính trị tiếp tục diễn ra và bùng phát mới ở nhiều nơi trong những tháng cuối năm. Tình trạng thời tiết cực đoan, hạn hán kéo dài trên phạm vi rộng, bão lũ, thiên tai làm cho sản xuất và tiêu dùng lương thực mất cân đối. Thị trường hàng hóa thế giới có nhiều biến động, lạm phát tiếp tục neo ở mức cao, tăng trưởng thương mại yếu và niềm tin người tiêu dùng chậm phục hồi. Trong bối cảnh ấy, nhiều quốc gia lựa chọn duy trì chính sách thắt chặt tiền tệ để ưu tiên kiềm chế lạm phát. Tổng cầu suy yếu, kinh tế tăng trưởng chậm, thị trường tài chính tiền tệ,

bất động sản tại một số quốc gia tiềm ẩn nhiều rủi ro, việc gia tăng các quy định bảo hộ thương mại gây ảnh hưởng lớn đến xuất nhập khẩu hàng hóa.

Việt Nam bước vào thực hiện kế hoạch năm 2023 với nhiều khó khăn và thách thức. Cầu trong nước phục hồi chậm trên cả lĩnh vực tiêu dùng và đầu tư, các chỉ số tổng mức bán lẻ hàng hóa, doanh thu dịch vụ tiêu dùng và tăng trưởng tín dụng đều đạt mức tăng thấp so với tốc độ tăng của cùng kỳ năm trước. Bên cạnh việc đối mặt với những biến động từ thị trường quốc tế, chúng ta cũng phải nỗ lực xử lý, tháo gỡ những vấn đề tồn đọng, tích tụ từ nhiều năm của nền kinh tế trong nước. Tăng trưởng GDP cả năm 2023 của Việt Nam chỉ đạt 5,05%, tương đương 430 tỷ USD (thấp hơn so với mục tiêu Quốc hội đề ra từ đầu năm là khoảng 6,0-6,5%).

Dự báo kinh tế toàn cầu năm 2024 sẽ không có nhiều biến đổi so với năm 2023 khi đang tồn tại nhiều yếu tố rủi ro, bất định. Trong tình hình đó, Việt Nam sẽ phải đối mặt với những khó khăn, thách thức không hề nhỏ của một nền kinh tế có độ mở lớn, tổng cầu tiêu dùng phục hồi chậm, đan xen với thách thức mang yếu tố chủ quan từ nội tại. Khu vực doanh nghiệp vẫn phải đối mặt với những khó khăn về thị trường đầu ra, thiếu đơn hàng, thiếu vốn và lao động có kỹ năng.

C21 hoạt động chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên kết quả kinh doanh phụ thuộc nhiều vào tình hình tăng trưởng kinh tế trong nước. Tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm sút có thể ảnh hưởng đến nhu cầu đầu tư bất động sản, thuê văn phòng, chi tiêu cho du lịch của khách hàng, qua đó tạo ra rủi ro doanh thu, dòng tiền, hàng tồn kho, ảnh hưởng đến lợi nhuận và hoạt động của doanh nghiệp.

6.2. Rủi ro đặc thù

6.2.1. Rủi ro về lĩnh vực bất động sản

Tín hiệu khó khăn của thị trường bất động sản bắt đầu bùng mạnh và lan rộng vào thời điểm cuối năm 2022. Bước sang năm 2023 là một năm đầy thăng trầm của doanh nghiệp địa ốc, mặc dù thời điểm cuối năm đã có nhiều dấu hiệu tích cực hơn về sự hồi phục của thị trường khi thanh khoản trở lại, nguồn cung mới bắt đầu ra hàng, tuy nhiên, tình trạng nhà đầu tư rao bán cắt lỗ, giảm giá, tạm đóng cửa vẫn diễn ra rầm rộ.

Trong năm, Chính phủ đã có nhiều chỉ đạo để thực hiện các chính sách, giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản về mặt pháp lý và khơi thông nguồn vốn cho lĩnh vực này. Tuy nhiên, hiện nay các doanh nghiệp vẫn gặp nhiều vướng mắc liên quan đến thủ tục pháp lý, cơ hội tiếp cận nguồn tín dụng chưa nhiều, các thủ tục giao đất, cho thuê đất, xác định giá đất chưa thật sự rõ ràng. Bên cạnh đó, mặc dù lãi suất huy động liên tục được điều chỉnh giảm nhưng phần lớn người dân vẫn lựa chọn gửi tiết kiệm thay vì đầu tư vào bất động sản do triển vọng phục hồi của thị trường chưa thật sự rõ nét. Dự đoán mãi lực bất động sản trong năm 2024 sẽ chưa có nhiều khởi sắc do tình hình ảm đạm của nền kinh tế, nguồn tiền đầu tư sụt giảm trước tâm lý thận trọng và e ngại của nhà đầu tư.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản còn diễn biến phức tạp thì vẫn có cơ hội dành cho những doanh nghiệp có nền tảng vững chắc, nội lực mạnh mẽ, chiến lược kinh doanh rõ ràng và linh hoạt, phù hợp với tình hình thực tế. 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 văn phòng cho thuê*

Thị trường văn phòng cho thuê được đánh giá là một trong những phân khúc thu hút được lượng khách hàng, nhà đầu tư ổn định và mang lại giá trị lợi nhuận cao. Tuy nhiên, trong những năm gần đây, với việc nguồn cung văn phòng ngày càng tăng trong khi nhu cầu thuê sụt giảm do tình hình kinh tế đi xuống, xu hướng dịch chuyển nguồn cung ra khu vực ngoài trung tâm, sự đánh giá lại nguồn lực của một số khách thuê sau đại dịch và nhu cầu thay đổi, đã gây ra tình trạng lệch pha cung cầu, tỷ lệ lấp đầy thấp.

Dự báo năm 2024 sẽ tiếp tục là một năm khó khăn cho nền kinh tế nói chung và thị trường văn phòng cho thuê cũng không tránh khỏi ảnh hưởng. Tuy nhiên, các doanh nghiệp ngành tài chính, bảo hiểm, bất động sản, công nghệ thông tin và phân phối sẽ tiếp tục mở rộng hoạt động, doanh nghiệp nước ngoài vẫn đặt kỳ vọng cao vào việc gia nhập thị trường Việt Nam, điều này sẽ dẫn đến nhu cầu thuê văn phòng làm việc tăng theo, nên phân khúc văn phòng cho thuê vẫn có nhiều tiềm năng phát triển.

Trước tình hình trên, Ban lãnh đạo C21 đã chủ động nâng cao chất lượng dịch vụ, đầu tư thêm các giá trị gia tăng, tiện ích, tăng cường kết nối để nắm bắt kịp thời nhu cầu, đòi hỏi của khách hàng, từ đó, giúp ổn định nguồn khách hiện có và thu hút thêm khách thuê mới.

6.2.3. *Rủi ro về lĩnh vực du lịch*

Du lịch là một ngành quan trọng, đóng góp đáng kể vào nền kinh tế của nhiều quốc gia. Tại Việt Nam, du lịch được xem là ngành kinh tế mũi nhọn và đóng góp lớn vào GDP của đất nước. Năm 2023 tiếp tục chứng kiến các cuộc xung đột địa chính trị tại một số nước, trực tiếp gây ảnh hưởng tới nền kinh tế chung của toàn cầu, đẩy giá nguyên liệu, chuỗi cung ứng lên cao, gây khó khăn trong việc vận chuyển hàng hóa và hành khách. Cùng với đó là việc thắt chặt chính sách tiền tệ từ các khu vực có nền kinh tế phát triển như Mỹ, Châu Âu, làm giảm sức mua, nhu cầu đi lại đối với người dân. Khi tình hình thế giới trong năm có nhiều biến động, suy thoái kinh tế đang diễn ra ở các thị trường lớn, dẫn đến tình trạng thất nghiệp, mất việc làm tăng cao tại các quốc gia phát triển và đang phát triển. Điều đó đã tác động trực tiếp lên sự phục hồi và tăng trưởng của ngành du lịch thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng.

57.0
11/2023

Trong năm 2023 Việt Nam ghi nhận sự tăng trưởng của khách nội địa khi đạt 108 triệu lượt người, tăng 5,8% so với năm trước. Lượt khách quốc tế đến nước ta ước đạt 12,6 triệu lượt người, tăng 244,2% tức cao gấp 3,4 lần năm 2022 và vượt xa mục tiêu đón 8 triệu lượt đặt ra hồi đầu năm. Điều này cho thấy độ thu hút nhất định của du lịch Việt đối với thị trường khách nước ngoài, bên cạnh đó là tính hiệu quả từ những chính sách, kế hoạch kích cầu của cơ quan quản lý nhà nước cùng cơ sở kinh doanh du lịch. Tuy nhiên, cần nhìn vào thực tế rằng dù vượt chỉ tiêu năm nhưng con số này mới chỉ bằng 70% so với năm 2019, thời điểm chưa xảy ra đại dịch Covid. Nghĩa là, du lịch Việt đang đón nhận nhiều dấu hiệu phục hồi tích cực nhưng vẫn chưa thể quay trở lại thời kỳ hưng thịnh như trước.

Bên cạnh đó, du lịch Việt Nam cũng đang đối mặt với nguy cơ thiếu hụt sản phẩm và nhân sự nghiêm trọng. Thời điểm sau dịch, tình hình kinh tế khó khăn, các Công ty cắt giảm nhân sự, nhiều lao động phải chuyển nghề, dẫn đến thất thoát nhân lực nặng nề. Ngành du lịch hiện đang thiếu các nhân sự có trình độ đạt tiêu chuẩn quốc tế, giỏi chuyên môn và có đủ đam mê với nghề. Ngoài ra, việc thiếu hụt sản phẩm du lịch đa dạng và đi kèm đến mới cũng đang gây áp lực đáng kể. Chiến dịch quảng bá du lịch của Việt Nam với thị trường quốc tế vẫn được đánh giá là khá "mờ nhạt", "thiếu sự hấp dẫn". Tỷ lệ du khách quốc tế và nội địa tăng nhanh trở lại trong năm 2023 đã khiến các điểm đến phổ biến trong nước đối mặt với tình trạng quá tải. Điều này làm tăng rủi ro về trải nghiệm của du khách trong bối cảnh cơ sở hạ tầng và đội ngũ nhân sự chưa được chuẩn bị đầy đủ.

Theo dự báo của Tổ chức Du lịch thế giới (UNWTO), Hội đồng Du lịch và Lữ hành thế giới (WTTC), hoạt động du lịch quốc tế có thể phục hồi hoàn toàn vào cuối năm 2024, ngang bằng với mức năm 2019. Tuy nhiên mức độ phục hồi không đồng đều ở các khu vực. Nhu cầu của du khách quốc tế liên tục thay đổi, đòi hỏi ngày càng cao về chất lượng sản phẩm, sự trải nghiệm, tính đa dạng, độc đáo. Xu hướng ứng dụng công nghệ thông tin, trí tuệ nhân tạo và chuyển đổi số sẽ thúc đẩy hình thành các cách thức du lịch mới..., đòi hỏi việc quảng bá, xúc tiến cũng phải được đổi mới để phù hợp với thực tiễn.

Đối mặt với tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn, sự cạnh tranh giữa các công ty trong ngành, để có thể tồn tại 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 2022	KH 2023	TH 2023	TH/KH 2023 (%)	TH 2023/2022 (%)
Tổng doanh thu	75.945.159.968	70.000.000.000	96.095.937.563	137,28%	126,53%
Lợi nhuận sau thuế	1.652.196.752	7.000.000.000	14.106.892.321	201,53%	853,83%

Doanh thu trong năm của Công ty phần lớn đến từ các hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch – lưu trú – nghỉ dưỡng - cho thuê văn phòng. Mặc dù phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, song với sự nỗ lực và quyết tâm cao của tập thể Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ - công nhân viên, kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty đã đạt được những thành tựu tích cực. Doanh thu cả năm tăng 126,53% so với năm 2022, tổng doanh thu là 96,096 tỷ đồng trong đó doanh thu bán hàng và dịch vụ đạt 79,075 tỷ đồng (tăng 116,76% so với năm 2022). Bên cạnh đó, nhờ quản lý tốt chi phí vận hành và chi phí cố định trong năm, nên dù khoản đầu tư vào các Công ty liên kết, dự án hợp tác đầu tư chưa mang lại lợi nhuận như mong đợi nhưng kết quả kinh doanh cả năm vẫn hoàn thành vượt mức mục tiêu đề ra. Lợi nhuận sau thuế của công ty năm 2023 đạt 14,107 tỷ đồng, gấp 2 lần so với kế hoạch.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1 Ban điều hành

STT	Thành viên Ban điều hành	Chức vụ	Thời điểm bổ nhiệm	Số lượng cổ phần sở hữu
1	Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng Giám Đốc	16/03/2020	-

Bà ĐỖ THỊ KIM OANH – Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân: Không có

2.2. Những thay đổi nhân sự

STT	Thành viên Ban điều hành	Chức vụ	Thời điểm bổ nhiệm	Thời điểm miễn nhiệm
1	Ông Đặng Chu Dũng	Phó Tổng Giám Đốc	22/12/2020	30/12/2023

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 2023 là 189 người tăng so với cuối năm 2022 (186 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 2023 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

Năm 2023, kinh tế toàn cầu chưa kịp phục hồi, thế giới tiếp tục đi vào giai đoạn biến động địa chính trị, xung đột vũ trang, dẫn đến chuỗi cung ứng đứt gãy, đẩy giá cả hàng hóa lên cao, khủng hoảng năng lượng, lương thực trầm trọng, đe dọa nền kinh tế toàn cầu bước vào giai đoạn suy thoái và ảnh hưởng trực tiếp đến nền kinh tế Việt Nam. Đứng trước nguy cơ lạm phát leo thang, đòi hỏi chính sách kinh tế Việt Nam phải có những thay đổi, điều chỉnh vĩ mô, thắt chặt tín dụng, thắt chặt cơ chế quản lý Nhà nước về thị trường vốn, thị trường chứng khoán, bất động sản, làm cho nhiều lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh trong nước, 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 bị biến động nguồn thu.

Đối mặt với tình hình kinh tế không có nhiều thuận lợi, Công ty đang tập trung tái cấu trúc nguồn 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	2022	2023	Tăng / giảm 2023
Tổng tài sản	798.918.485.368	843.129.566.664	5,53%
Doanh thu thuần	67.723.606.048	79.075.042.297	16,76%

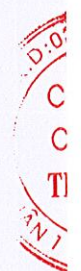
Chỉ tiêu	2022	2023	Tăng / giảm 2023
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.147.183.639	16.133.921.054	651,40%
Lợi nhuận khác	791.588.409	273.483.498	-65,45%
Lợi nhuận trước thuế	2.938.772.048	16.407.404.552	458,31%
Lợi nhuận sau thuế	1.652.196.752	14.106.892.321	753,83%

STT	Chỉ tiêu tài chính	ĐVT	2022	2023
I	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1	Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	1,14	1,56
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,13	1,55
II	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
1	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	21,10%	23,04%
2	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	26,74%	29,94%
III	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
1	Vòng quay Hàng tồn kho	Vòng	35,17	50,43
2	Doanh thu thuần/Tổng tài sản (bình quân)	Vòng	0,08	0,10
IV	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,44%	17,84%
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (bình quân)	%	0,26%	2,21%
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (bình quân)	%	0,20%	1,72%
4	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	3,17%	20,40%

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 chốt tại ngày 30/06/2023

STT	Cổ đông	Số cổ phần (Cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu / Vốn điều lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	18.120.282	93,71%
2	Cổ đông nước ngoài	18.365	0,09%
3	Nhà nước	0	0,00%
4	Cổ phiếu quỹ	1.197.724	6,19%
Tổng cộng		19.336.371	100,00%
1	Cổ đông lớn	8.952.586	46,30%
2	Cổ đông nhỏ	9.186.061	47,51%
3	Cổ phiếu quỹ	1.197.724	6,19%
Tổng cộng		19.336.371	100,00%
1	Cổ đông tổ chức	12.541.029	64,86%
2	Cổ đông cá nhân	5.597.618	28,95%
3	Cổ phiếu quỹ	1.197.724	6,19%
Tổng cộng		19.336.371	100,00%

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

Năm 2023, vốn cổ phần của Công ty không thay đổi.

6.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

- Số lượng cổ phiếu quỹ chốt tại ngày 31/12/2023 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 2022	KH 2023	TH 2023	TH/KH 2023 (%)	TH 2023/2022 (%)
Tổng doanh thu	75.945.159.968	70.000.000.000	96.095.937.563	137,28%	126,53%
Lợi nhuận sau thuế	1.652.196.752	7.000.000.000	14.106.892.321	201,53%	853,83%

Năm 2023 đánh dấu sự tăng trưởng vượt bậc về doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Mặc dù gặp nhiều khó khăn do sự bất ổn về kinh tế - chính trị của thế giới và các yếu tố kinh tế - xã hội không thuận lợi trong nước nhưng Công ty đã nỗ lực để đạt mức tổng doanh thu cả năm là 96,096 tỷ đồng, tăng 126,53% so với năm 2022 và tăng 137,28% so với kế hoạch đề ra. Trong đó, lĩnh vực kinh doanh dịch vụ - du lịch, cho thuê văn phòng tiếp tục đóng vai trò chủ đạo và khẳng định là mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty. Cụ thể, so với năm 2022, doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng tăng 17,77% (chiếm 34,26% tổng doanh thu năm 2023); doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn tăng gấp 1,6 lần (chiếm 36,68% tổng doanh thu năm 2023). Bên cạnh đó, nhờ quản lý tốt các nguồn lực tài chính, kiểm soát chặt chẽ chi phí cố định, chi phí bảo trì – bảo dưỡng, lương nhân viên,... và sự linh hoạt trong việc điều hành kinh doanh của Ban lãnh đạo, lợi nhuận sau thuế Công ty năm 2023 đạt 14,106 tỷ đồng, tăng gấp 8,53 lần so với năm 2022.

2. Tình hình tài chính

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Tăng / giảm (%)
Tài sản ngắn hạn	Đồng	127.235.470.637	202.796.856.066	59,39%
Tài sản dài hạn	Đồng	671.683.014.731	640.332.710.598	-4,67%
Tổng tài sản	Đồng	798.918.485.368	843.129.566.664	5,53%
Nợ ngắn hạn	Đồng	111.887.729.032	130.302.285.366	16,46%
Nợ dài hạn	Đồng	56.689.432.832	63.978.918.836	12,86%
Tổng nợ	Đồng	168.577.161.864	194.281.204.202	15,25%

2.1. Tình hình tài sản

Năm 2023, Công ty thực hiện các dự án hợp tác liên doanh với các đối tác, góp thêm vốn vào các công ty con, công ty liên kết và tái cấu trúc lại nguồn vốn đầu tư trong dài hạn. Tổng tài sản tăng

5,53% so với năm 2022, sự thay đổi chủ yếu đến từ khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền, khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác. Tài sản ngắn hạn tăng 59,39% và tài sản dài hạn giảm nhẹ 4,67% so với năm 2022.

2.2. Tình hình nợ phải trả

Tổng nợ năm 2023 tăng 15,25% so với năm 2022, trong đó, nợ ngắn hạn tăng 16,46% và nợ dài hạn tăng 12,86%. Mặc dù nợ phải trả của Công ty tăng so với năm 2022 nhưng với việc điều chỉnh tăng các khoản mục có tính thanh khoản cao (tiền và các khoản tương đương tiền) và khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng trong cơ cấu tài sản đã thể hiện được năng lực tài chính vững mạnh cũng như tình hình kinh doanh đầy khả quan của Công ty.

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 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. Mặc dù trong năm Công ty phải đối mặt với nhiều yếu tố khó khăn ở trong và ngoài nước, kết quả kinh doanh của C21 năm 2023 vẫn hoàn thành vượt mức các mục tiêu được Đại hội đồng cổ đông giao phó.
- Nhờ 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 thêm thời gian để trở lại hoạt động hiệu quả và dự kiến sẽ gặp phải nhiều cạnh tranh trong tương lai. Do đó, để đảm bảo hiệu quả kinh doanh trong lĩnh vực này, Công ty sẽ thoái vốn tại các đơn vị kinh doanh thiếu hiệu quả trong thời gian dài và/hoặc mời gọi các nhà đầu tư bên ngoài hoặc các đơn vị liên kết của Công ty để tìm kiếm thêm đối tác huy động vốn, cùng đầu tư nhằm chia sẻ rủi ro và có thêm nguồn vốn để tiếp tục tái đầu tư cơ sở vật chất nhằm đáp ứng nhu cầu du khách tạo lợi thế cạnh tranh phù hợp, có thêm nguồn lực để phát triển.
- Tiếp tục cấu trúc hoàn thiện mô hình phát triển và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong giai đoạn 5 năm tiếp theo. Đẩy mạnh hoạt động hợp tác, đầu tư, đặc biệt đầu tư tài chính vào các công ty con, công ty liên kết – liên doanh để đa dạng hóa nguồn thu từ nhiều lĩnh vực kinh doanh khác nhau. Công ty cần tập trung tìm kiếm cơ hội và đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp, các dự án có nguồn thu khả quan để ổn định doanh thu hàng năm, hạn chế dần phụ thuộc vào các lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng
- Trong những năm qua, trên cơ sở phê duyệt, định hướng của các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đã thực hiện cấu trúc nguồn vốn đầu tư tại những công ty con hoạt động không hiệu quả trong lĩnh vực nông nghiệp, du lịch và đã mang lại một số hiệu quả nhất định theo đó giảm trích lập dự phòng, giảm lỗ ở những đơn vị thành viên hoạt động không hiệu quả trong thời gian dài. Thời gian tiếp theo, Công ty tiếp tục thực hiện việc cấu trúc nguồn vốn đầu tư tại các đơn vị thành viên, công ty con, công ty liên kết, 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 để cân bằng sự hiệu quả của nguồn vốn đầu tư ở từng giai đoạn phát triển.
- 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 hiện có của doanh nghiệp để tạo nguồn lực phát triển.

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 2023 mặc dù gặp nhiều khó khăn, công ty đã đóng góp vào ngân sách nhà nước hơn **4,307 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 2023, C21 đã tạo ra được những giá trị rất đáng ghi nhận sau đây:

Tiêu chí	Giá trị mang lại trong Năm 2023
Kết quả hoạt động	Doanh thu thuần: 79,075 tỷ đồng và Lợi nhuận sau thuế : 14,11 tỷ đồng
Nộp ngân sách	Tổng khoản đã nộp ngân sách năm 2023: 4,307 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 Dương Phạm Đăng Khoa	Thành viên Hội đồng quản trị	-

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị thành lập 1 tiểu ban là Ban Kiểm toán nội bộ với cơ cấu như sau :

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	-

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị tổ chức 9 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	Lý do
1	Ông Trần Thế Vinh	Chủ tịch	9/9	100%	Thông nhất 100%	
2	Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Thành viên	9/9	100%	Thông nhất 100%	
3	Ông Đặng Chu Dũng	Thành viên	8/9	88,89%	Thông nhất 100%	Đi công tác
4	Ông Dương Phạm Đăng Khoa	Thành viên	4/9	100%	Thông nhất 100%	Bỏ nhiệm từ ngày 25/07/2023

Nội dung các cuộc họp của Hội đồng quản trị về việc :

- Gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
- Bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị Nhiệm kỳ 2023-2025
- Thông qua chủ trương tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
- Góp vốn vào công ty liên kết.
- Tái cấu trúc nguồn vốn đầu tư
- Bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023
- Góp vốn vào Công ty con
- Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty

1.4. Hoạt động của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Hiện Công ty có 01 Thành viên Hội đồng quản trị là thành viên độc lập, hoạt động, làm việc theo Quy chế, Điều lệ hoạt động của Công ty và phù hợp quy định của pháp luật.

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 2023, Ban Kiểm toán nội bộ tổ chức **4 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	4/4	100%	Thông nhất 100%

Trong năm 2023, 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 cẩn 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 : 2.999.290.504 đồng.

Đơn vị tính : Đồng

STT	Họ và tên	Chức danh	Tổng thù lao, thưởng, lương trong năm 2023
1	Ông Trần Thế Vinh	Chủ tịch HĐQT	582.165.000
2	Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	1.448.192.308
3	Ông Đặng Chu Dũng	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	499.573.958
4	Ông Dương Phạm Đăng Khoa	Thành viên HĐQT	252.603.738
5	Bà Nguyễn Thị Kim Hoa	Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ	216.755.500

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 tại ngày 31/12/2023, 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 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 các nội dung sau:

- Khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày tại thuyết minh mục I.8 và V.12 "Đầu tư tài chính".
+ Như đã trình bày tại thuyết minh mục V.12 "Đầu tư tài chính dài hạn", tỷ lệ vốn góp và tỷ lệ biểu quyết của các cổ đông tại Công ty Cổ phần Schengen Invest được xác minh theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 26/10/2023 có sự khác biệt so với Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Theo Nghị quyết thì thời hạn góp vốn của các cổ đông phải hoàn tất trước ngày 19/03/2024. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty Cổ phần Schengen Invest đang tiến hành thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh nhưng vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới.

1.3. Vấn đề khác

- Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022, được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác, tại đó kiểm toán viên đã nêu với ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.
- Tại báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho niên độ 31/12/2022, kiểm toán viên cũng đã đề cập "Tỷ lệ góp vốn và quyền biểu quyết của các cổ đông tại Công ty Cổ phần Schengen Invest tạm thời được xác định theo giấy phép kinh doanh cũ và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 01/12/2022. Tỷ lệ và quyền biểu quyết này sẽ được xác định chính thức sau ngày 28/04/2023 và

Công ty Cổ phần Schengen Invest sẽ tiến hành thủ tục pháp lý thay đổi giấy phép kinh doanh mới.”

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 17. tháng 04 năm 2024

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

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Trần Thế Vinh