

# **CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21**

**41 NGUYỄN THỊ MINH KHAI, PHƯỜNG SÀI GÒN, TP HCM**

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

## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

# I - THÔNG TIN KHÁI QUÁT

## 1. Thông tin khái quát

Tên công ty:	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21</b>
Giấy Chứng nhận ĐKDN số:	0300978657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 15 vào ngày 27/10/2020
Vốn điều lệ:	193.363.710.000 VND ( <i>Một trăm chín mươi ba tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm mười ngàn đồng</i> )
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:	193.363.710.000 VND ( <i>Một trăm chín mươi ba tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm mười ngàn đồng</i> )
Địa chỉ:	41 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Số điện thoại:	(+84.28) 38.256.395
Số fax:	(+84.28) 38.256.396
Website:	<a href="http://www.c21.com.vn">http://www.c21.com.vn</a>
Mã cổ phiếu:	C21

## 2. Quá trình hình thành và phát triển

STT	Mốc thời gian	Sự kiện
1	10/10/1997	Công ty CP Thế Kỷ 21 hoạt động chính thức là doanh nghiệp cổ phần với gần 200 cổ đông, vốn điều lệ ban đầu là 12 tỷ đồng theo giấy phép số 1728/GPUB do Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 02/08/1997
2	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



STT	Mốc thời gian	Sự kiện
6	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

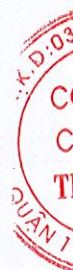
#### 3.1. Ngành nghề kinh doanh

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

- 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, kinh doanh nhà ở (xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê);
- Mua, bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất;
- Dịch vụ thương mại;
- Khai thác, mua bán khoáng sản phi kim loại;
- Kinh doanh nhà khách - nhà nghỉ có kinh doanh du lịch - bãi cắm trại du lịch - làng du lịch - nhà hàng (không kinh doanh tại thành phố Hồ Chí Minh);
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô;
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh tại trụ sở);
- Giáo dục mầm non - Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục thể thao và giải trí: câu cá, trò chơi trên mặt nước;
- Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng (trừ khám chữa bệnh);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng (không có hoạt động tại trụ sở).

#### 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 Nha Trang, Phú Quốc, Lâm Đồng (bao gồm khu vực Bình Thuận và Lâm Đồng cũ). 





#### 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;
- Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị.

##### 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 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025)

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, bùn khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	438 Ngô Đền, Khóm Ngọc Sơn, Phường Tây 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 Hải, Tỉnh Lâm Đồng	100.000.000.000	100%
Công ty TNHH An Việt Thế Kỷ 21	Quản lý rừng kết hợp Sản xuất nông nghiệp	Phường 2 Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng	20.000.000.000	99,56%
Công ty Cổ phần Schengen Invest	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	63 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, TP. HCM	637.500.000.000	60,02%



#### 4.4. Công ty liên kết (theo Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025)

Tên	Hoạt động chính	Địa chỉ	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ của C21
Công ty TNHH Tân Uyên	Ngưng hoạt động và khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ	Thành phố Hồ Chí Minh	15.000.000.000	41%
Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỷ 21	Phát triển khu du lịch sinh thái	Tổ 16, Ấp Long Hiệu, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	420.000.000.000	40%

### 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.

Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh trong văn bản này thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng



## 6. Các rủi ro

### 6.1. Rủi ro nền kinh tế

Năm 2025, bức tranh kinh tế toàn cầu tiếp tục đan xen giữa nỗ lực phục hồi và những biến số khó lường. Mặc dù lạm phát tại nhiều nền kinh tế lớn đã có xu hướng hạ nhiệt, các ngân hàng trung ương vẫn duy trì sự thận trọng trong việc điều chỉnh chính sách tiền tệ. Căng thẳng địa chính trị kéo dài, xu hướng bảo hộ thương mại gia tăng, sự phân mảnh chuỗi cung ứng và biến động giá năng lượng tiếp tục là những yếu tố ảnh hưởng đến đà tăng trưởng chung của kinh tế thế giới. Tổng cầu suy yếu tại một số thị trường lớn cũng tạo áp lực nhất định đối với các nền kinh tế có độ mở cao.

Trong bối cảnh đó, kinh tế Việt Nam năm 2025 ghi nhận nhiều điểm sáng tích cực với tốc độ tăng trưởng GDP ước đạt 8,02%, thuộc nhóm tăng trưởng cao trong khu vực. Hoạt động xuất khẩu phục hồi, đầu tư công tiếp tục được thúc đẩy và môi trường kinh tế vĩ mô cơ bản ổn định đã tạo nền tảng hỗ trợ tăng trưởng. Tuy nhiên, nền kinh tế vẫn đối mặt với một số thách thức như sức cầu trong nước phục hồi chưa đồng đều, áp lực chi phí đầu vào, sự phân hóa giữa các ngành nghề và quá trình phục hồi của thị trường bất động sản cần thêm thời gian. Các doanh nghiệp tiếp tục chịu tác động từ cạnh tranh gia tăng, biến động tài chính và thay đổi trong hành vi tiêu dùng.

Bước sang năm 2026, kinh tế thế giới được dự báo duy trì mức tăng trưởng vừa phải nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro từ xung đột địa chính trị, thay đổi chính sách thương mại của các nền kinh tế lớn, biến động tỷ giá và chi phí nguyên vật liệu. Trong nước, mặc dù nền tảng kinh tế vĩ mô tiếp tục được duy trì ổn định, doanh nghiệp vẫn cần thận trọng trước áp lực cạnh tranh ngày càng gay gắt, yêu cầu chuyển đổi số và sự thay đổi nhanh của nhu cầu thị trường.

Hoạt động chủ yếu của C21 gắn liền với thị trường Việt Nam, do đó kết quả kinh doanh của Công ty chịu tác động trực tiếp từ tình hình tăng trưởng kinh tế trong nước. Tốc độ phục hồi của nền kinh tế, niềm tin của nhà đầu tư và người tiêu dùng có ảnh hưởng đáng kể đến nhu cầu đầu tư bất động sản, tỷ lệ lấp đầy văn phòng cho thuê cũng như mức chi tiêu cho du lịch, lưu trú và nghỉ dưỡng. Những biến động bất lợi của nền kinh tế có thể làm phát sinh rủi ro đối với doanh thu, dòng tiền, hiệu quả khai thác tài sản và lợi nhuận của Công ty.

### 6.2. Rủi ro đặc thù

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

Năm 2025, thị trường bất động sản tiếp tục trong quá trình thanh lọc và phân hóa rõ rệt giữa các phân khúc. Thanh khoản thị trường đã có cải thiện so với giai đoạn trước, tuy nhiên chủ yếu tập trung ở các dự án có pháp lý minh bạch, vị trí thuận lợi và đáp ứng nhu cầu thực. Trong khi đó, hoạt động đầu tư ngắn hạn vẫn còn thận trọng, cho thấy niềm tin của nhà đầu tư cần thêm thời gian để phục hồi hoàn toàn.



Trong năm, các quy định pháp luật mới liên quan đến đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản từng bước được triển khai, góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý cho thị trường trong dài hạn. Tuy nhiên, trong ngắn hạn, doanh nghiệp vẫn gặp nhiều khó khăn trong quá trình thích ứng với các quy định mới, đặc biệt là các vấn đề liên quan đến thủ tục đầu tư, nghĩa vụ tài chính, xác định giá đất và chi phí tuân thủ.

Bước sang năm 2026, thị trường bất động sản được dự báo tiếp tục phục hồi nhưng khó có sự bứt phá mạnh trong ngắn hạn. Dòng vốn tín dụng và nhu cầu đầu tư nhiều khả năng sẽ tập trung vào các dự án có pháp lý rõ ràng, chủ đầu tư có năng lực tài chính tốt và sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường. Điều này sẽ làm gia tăng mức độ cạnh tranh đối với các doanh nghiệp có nguồn lực hạn chế hoặc sử dụng đòn bẩy tài chính cao.

Đối với C21, hoạt động bất động sản tiếp tục đóng góp nguồn thu trong năm 2025 với doanh thu ghi nhận hơn 36,3 tỷ đồng, duy trì ổn định so với năm trước. Trước bối cảnh thị trường còn nhiều biến động, Công ty tiếp tục theo dõi sát diễn biến cung cầu, tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với các quỹ đất hiện hữu và ưu tiên nguồn lực cho các dự án phù hợp nhằm hạn chế rủi ro, bảo toàn dòng tiền và nâng cao hiệu quả hoạt động.

#### **6.2.2. Rủi ro về lĩnh vực văn phòng cho thuê**

Năm 2025, thị trường văn phòng cho thuê tiếp tục cạnh tranh mạnh khi nguồn cung mới gia tăng tại nhiều khu vực, tạo áp lực nhất định lên tỷ lệ lấp đầy và mặt bằng giá thuê của các tòa nhà hiện hữu. Bên cạnh đó, xu hướng tối ưu chi phí vận hành và tái cơ cấu không gian làm việc của doanh nghiệp đã làm thay đổi nhu cầu thuê, khiến khách hàng ngày càng thận trọng hơn trong việc lựa chọn mặt bằng phù hợp.

Bước sang năm 2026, thị trường văn phòng cho thuê được dự báo tiếp tục chịu áp lực cạnh tranh từ nguồn cung mới. Mặc dù đà phục hồi của nền kinh tế có thể hỗ trợ nhu cầu thuê từ các doanh nghiệp FDI, tài chính, công nghệ và thương mại, nhưng lợi thế đàm phán nhiều khả năng vẫn nghiêng về phía khách thuê. Điều này đòi hỏi các chủ đầu tư phải linh hoạt hơn trong chính sách giá thuê, đồng thời nâng cao chất lượng dịch vụ và tiện ích đi kèm để tăng sức cạnh tranh.

Trước bối cảnh đó, C21 tiếp tục triển khai các giải pháp nhằm duy trì hiệu quả khai thác mảng văn phòng cho thuê. Công ty chú trọng giữ ổn định nguồn khách hiện hữu thông qua các chính sách phù hợp, đồng thời nâng cao chất lượng quản lý tòa nhà, cải thiện tiện ích và đẩy mạnh hoạt động tiếp thị nhằm thu hút thêm khách thuê mới. Qua đó, góp phần duy trì nguồn thu ổn định từ mảng cho thuê văn phòng cho Công ty.

308  
TY  
IÂN  
Y 21  
CHI



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

Năm 2025, ngành du lịch Việt Nam tiếp tục phục hồi mạnh mẽ và ghi nhận nhiều kết quả tích cực. Lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt khoảng 21,5 triệu lượt, tăng mạnh so với năm trước và vượt xa con số 18 triệu lượt của năm 2019. Đồng thời, lượng khách du lịch nội địa đạt khoảng 135,5 triệu lượt, góp phần đưa tổng thu từ khách du lịch vượt mốc 1 triệu tỷ đồng. Đây là tín hiệu thuận lợi đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực lưu trú, nhà hàng và du lịch.

Tuy nhiên, cùng với sự phục hồi của thị trường, mức độ cạnh tranh trong ngành ngày càng gia tăng. Xu hướng tiêu dùng mới đòi hỏi doanh nghiệp phải thường xuyên nâng cấp cơ sở vật chất, cải thiện chất lượng dịch vụ, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ và đa dạng hóa sản phẩm nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng. Bên cạnh đó, chi phí nhân công, vận hành và quảng bá tiếp tục tạo áp lực lên hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp.

Đối với C21, trong năm 2025, mảng kinh doanh dịch vụ ghi nhận doanh thu khoảng 43,94 tỷ đồng, giảm so với mức 58,2 tỷ đồng của năm 2024. Kết quả này cho thấy các cơ sở kinh doanh của Công ty tiếp tục chịu tác động từ áp lực cạnh tranh, yêu cầu đổi mới sản phẩm dịch vụ và sự thay đổi trong hành vi tiêu dùng của khách hàng.

Bước sang năm 2026, ngành du lịch được kỳ vọng tiếp tục duy trì đà tăng trưởng, tuy nhiên mức độ cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong ngành dự kiến sẽ tiếp tục gia tăng. Trước bối cảnh đó, C21 sẽ tiếp tục rà soát hiệu quả hoạt động của các cơ sở kinh doanh, từng bước nâng cao chất lượng dịch vụ, cải thiện cơ sở vật chất và triển khai các giải pháp phù hợp nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh. Đồng thời, Công ty cũng sẽ xem xét các phương án hợp tác đầu tư và tái cơ cấu đối với các đơn vị hoạt động chưa hiệu quả, phù hợp với tình hình thực tế trong thời gian tới.

## II – TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

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

*Đơn vị tính : Đồng*

Chỉ tiêu	TH 2024	KH 2025	TH 2025	TH/KH 2025 (%)	TH 2025/2024 (%)
Tổng doanh thu và thu nhập khác	121.743.762.446	80.000.000.000	85.194.574.523	106,49%	69,98%
Lợi nhuận sau thuế	13.708.867.676	10.000.000.000	14.926.265.143	149,26%	108,88%

Doanh thu trong năm của Công ty tiếp tục đến chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ. Trong bối cảnh nền kinh tế còn nhiều biến động và mức độ cạnh tranh gia tăng ở nhiều lĩnh vực hoạt động, Ban lãnh đạo Công ty đã tập trung triển khai các giải pháp quản trị phù hợp, kiểm soát chi phí vận hành và nâng cao hiệu quả khai thác các tài sản hiện hữu.



Kết quả, tổng doanh thu năm 2025 đạt 85,195 tỷ đồng, bằng 69,98% so với năm 2024. Mặc dù doanh thu giảm so với năm trước, Công ty vẫn duy trì hiệu quả hoạt động nhờ chủ động tiết giảm chi phí, cơ cấu nguồn thu hợp lý và kiểm soát tốt các khoản chi phí phát sinh trong kỳ.

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt 14,926 tỷ đồng, tăng 8,88% so với mức 13,709 tỷ đồng của năm 2024. Kết quả trên cho thấy nỗ lực của Công ty trong việc duy trì hiệu quả kinh doanh, bảo toàn nguồn lực tài chính và thích ứng linh hoạt với những biến động của thị trường.

**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**

Không có.

**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 2025 là 42 người và hơn 145 cán bộ công nhân viên, người lao động đang làm việc tại 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 2025 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 2025, kinh tế thế giới và trong nước tiếp tục phục hồi sau giai đoạn khó khăn, tuy nhiên môi



trường đầu tư kinh doanh vẫn còn nhiều thách thức. Mặc dù nền kinh tế Việt Nam duy trì đà tăng trưởng tích cực, một số lĩnh vực vẫn chịu áp lực cạnh tranh gia tăng, chi phí vốn, biến động thị trường tài chính và sức cầu phục hồi chưa đồng đều. Bên cạnh đó, sự thay đổi trong hành vi tiêu dùng cùng những yêu cầu ngày càng cao từ hành lang pháp lý mới tiếp tục tác động đến các mảng kinh doanh của Công ty như bất động sản, dịch vụ du lịch, lưu trú và cho thuê văn phòng.

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.

Hiện tại, Công ty đang đầu tư trực tiếp các dự án như:

- Dự án khu dân cư với quy mô 6.5 ha tại phường Phước Long, thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu dân cư với quy mô 6 ha tại lô 9B7 - Khu đô thị Nam Sài Gòn (Dự án Camellia Garden), thành phố Hồ Chí Minh;
- Dự án khu du lịch Mũi Đá, tỉnh Lâm Đồng.

#### 5. Tình hình tài chính (Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025)

Đơn vị tính : Đồng

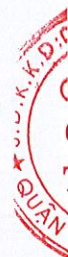
Chỉ tiêu	2024	2025	Tăng / giảm 2025
Tổng tài sản	869.219.898.748	977.188.940.105	12,42%
Doanh thu thuần	93.251.958.232	81.089.484.164	-13,04%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(4.669.953.027)	18.848.169.462	
Lợi nhuận khác	24.925.973.125	908.612.515	-96,35%
Lợi nhuận trước thuế	20.256.020.098	19.756.781.977	-2,46%
Lợi nhuận sau thuế	13.708.867.676	14.926.265.143	8,88%

STT	Chỉ tiêu tài chính	ĐVT	2024	2025
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
<b>1</b>	Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	1,72	2,59
<b>2</b>	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,71	2,59

Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh trong văn bản này thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng



STT	Chỉ tiêu tài chính	ĐVT	2024	2025
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
1	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	24,84%	12,56%
2	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	33,05%	14,36%
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
1	Vòng quay Hàng tồn kho	Vòng	41,15	33,93
2	Doanh thu thuần/Tổng tài sản (bình quân)	Vòng	0,11	0,09
<b>IV</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	14,70%	18,41%
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (bình quân)	%	2,11%	1,98%
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (bình quân)	%	1,60%	1,62%
4	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	-5,01%	23,24%



## 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 11/12/2024

STT	Cổ đông	Số cổ phần (Cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu / Vốn điều lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	18.123.286	93,73%
2	Cổ đông nước ngoài	15.361	0,08%
3	Nhà nước	0	0,00%



STT	Cổ đông	Số cổ phần (Cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu / Vốn điều lệ (%)
4	Cổ phiếu quỹ	1.197.724	6,19%
<b>Tổng cộng</b>		<b>19.336.371</b>	<b>100,00%</b>
1	Cổ đông lớn	8.952.386	46,30%
2	Cổ đông nhỏ	9.186.261	47,51%
3	Cổ phiếu quỹ	1.197.724	6,19%
<b>Tổng cộng</b>		<b>19.336.371</b>	<b>100,00%</b>
1	Cổ đông tổ chức	12.538.730	64,85%
2	Cổ đông cá nhân	5.599.917	28,96%
3	Cổ phiếu quỹ	1.197.724	6,19%
<b>Tổng cộng</b>		<b>19.336.371</b>	<b>100,00%</b>

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

Năm 2025, vốn cổ phần của Công ty không thay đổi.

### 6.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

- Số lượng cổ phiếu quỹ chốt tại ngày 31/12/2025 là : 1.197.724 cổ phiếu
- Giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm : Không có

### 6.5. Các chứng khoán khác

Không có

## III – BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	TH 2024	KH 2025	TH 2025	TH/KH 2025 (%)	TH 2025/2024 (%)
Tổng doanh thu và thu nhập khác	121.743.762.446	80.000.000.000	85.194.574.523	106,49%	69,98%
Lợi nhuận sau thuế	13.708.867.676	10.000.000.000	14.926.265.143	149,26%	108,88%

Năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra trong bối cảnh nền kinh tế còn nhiều biến động, sức cầu thị trường phục hồi chưa đồng đều và mức độ cạnh tranh gia tăng ở một số lĩnh vực hoạt động. Trước tình hình đó, Ban Tổng Giám đốc đã chủ động triển khai các giải pháp điều

Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh trong văn bản này thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng



hành linh hoạt, tập trung kiểm soát chi phí, nâng cao hiệu quả khai thác tài sản hiện hữu và duy trì ổn định các mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty.

Kết quả, tổng doanh thu năm 2025 đạt 85,195 tỷ đồng, bằng 69,98% so với năm 2024. Trong cơ cấu doanh thu, hoạt động kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ tiếp tục là những nguồn thu chủ yếu, góp phần duy trì dòng tiền và ổn định hoạt động của Công ty.

Mặc dù doanh thu giảm so với năm trước, Công ty vẫn ghi nhận kết quả lợi nhuận tích cực nhờ thực hiện tốt công tác quản trị chi phí, cơ cấu nguồn thu hợp lý và nâng cao hiệu quả hoạt động. Theo đó, lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt 14,926 tỷ đồng, tăng 8,88% so với mức 13,709 tỷ đồng của năm 2024. Kết quả trên cho thấy sự nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành, khả năng thích ứng linh hoạt trước biến động của thị trường, đồng thời tạo nền tảng tích cực cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong thời gian tới.

**2. Tình hình tài chính** (Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025)

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025	Tăng / giảm (%)
Tài sản ngắn hạn	Đồng	172.895.570.625	246.537.011.409	42,59%
Tài sản dài hạn	Đồng	696.324.328.123	730.651.928.696	4,93%
Tổng tài sản	Đồng	869.219.898.748	977.188.940.105	12,42%
Nợ ngắn hạn	Đồng	100.807.940.582	95.021.720.326	-5,74%
Nợ dài hạn	Đồng	115.121.818.874	27.674.401.350	-75,96%
Tổng nợ	Đồng	215.929.759.456	122.696.121.676	-43,18%

**2.1. Tình hình tài sản**

Tổng tài sản tính đến cuối năm đạt 977,18 tỷ đồng, tăng 12,42% so với năm 2024. Sự thay đổi cơ cấu tài sản diễn ra theo hướng rất tích cực khi tài sản ngắn hạn tăng mạnh 42,59%, chủ yếu đến từ sự gia tăng của khoản mục tiền, các khoản tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn và các khoản phải thu ngắn hạn. Trong khi đó, tài sản dài hạn chỉ tăng nhẹ 4,93% so với năm 2024. Việc chủ động gia tăng tỷ trọng tài sản ngắn hạn cho thấy năng lực thanh khoản của Công ty đang được cải thiện rõ rệt, đảm bảo sự linh hoạt và an toàn dòng tiền để đáp ứng các kế hoạch hoạt động trong thời gian tới.

**2.2. Tình hình nợ phải trả**

Năm 2025, tổng nợ phải trả của Công ty giảm 43,18% so với năm 2024, từ 215,93 tỷ đồng xuống còn 122,70 tỷ đồng. Trong đó, nợ ngắn hạn giảm 5,74%, còn nợ dài hạn giảm mạnh 75,96%. Sự sụt giảm



của nợ phải trả cho thấy Công ty đã từng bước thực hiện hiệu quả chủ trương cơ cấu lại nguồn vốn, đồng thời kiểm soát tốt nghĩa vụ tài chính trong năm. Việc giảm dư nợ góp phần giảm áp lực tài chính, cải thiện mức độ an toàn vốn và tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty trong việc chủ động nguồn lực phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và các kế hoạch phát triển trong thời gian tới.

### **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.

## **IV – 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 2025 vẫn duy trì ổn định và ghi nhận những tín hiệu tích cực.
- 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.

## V – 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 2025 mặc dù gặp nhiều khó khăn, công ty đã đóng góp vào ngân sách nhà nước hơn **18,35 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 2025, C21 đã tạo ra được những giá trị rất đáng ghi nhận sau đây:

<b>Tiêu chí</b>	<b>Giá trị mang lại trong Năm 2025 (Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025)</b>
Kết quả hoạt động	Doanh thu thuần: 81,089 tỷ đồng và Lợi nhuận sau thuế : 14,926 tỷ đồng
Nộp ngân sách	Tổng khoản đã nộp ngân sách năm 2025: 18,35 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.



VI – 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, Người đại diện theo pháp luật, Người phụ trách quản trị Công ty (Thành viên HĐQT độc lập, không điều hành)	-
2	Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật	-
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 2025, Hội đồng quản trị tổ chức 04 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	4/4	100%	Thông nhất 100%	
2	Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Thành viên	4/4	100%	Thông nhất 100%	
3	Ông Dương Phạm Đăng Khoa	Thành viên	4/4	100%	Thông nhất 100%	

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 2025
- Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2025 của công ty con



- Bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty.
- Định hướng, phương án hoạt động, sản xuất kinh doanh của 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.

#### 1.5. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Không có.

#### 1.6. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị Công ty trong năm

Không có.

### 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 2025, 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 2025, 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, Ban Kiểm toán nội bộ 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 : 3.216.677.676 đồng

Đơn vị tính : Đồng

STT	Họ và tên	Chức danh	Tổng thù lao, thưởng, lương trong năm 2025
1	Ông Trần Thế Vinh	Chủ tịch Hội đồng quản trị, Người đại diện theo pháp luật, Người phụ trách quản trị Công ty	663.000.000
2	Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Thành viên Hội đồng quản trị; Tổng Giám đốc; Người đại diện theo pháp luật	1.863.000.000
3	Ông Dương Phạm Đăng Khoa	Thành viên HĐQT	402.977.676
4	Bà Nguyễn Thị Kim Hoa	Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ	287.700.000

#### 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.

## VII – BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1. Ý kiến Kiểm toán

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

Tại thời điểm phát hành Báo cáo thường niên năm 2025, Công ty chưa hoàn tất Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán. Toàn bộ số liệu tài chính trình bày trong Báo cáo thường niên này được tổng hợp trên cơ sở Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025 do Công ty tự lập và đã thực hiện công bố thông tin theo quy định vào ngày 29/01/2026. Sau khi Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán phát hành, Công ty sẽ thực hiện công bố thông tin và đăng tải toàn văn Báo cáo tài chính kiểm toán trên website của Công ty tại địa chỉ: <https://c21.com.vn/> theo quy định hiện hành.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 05 năm 2026

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

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

**Chủ tịch HĐQT**



**Trần Thế Vinh**