



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

41 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 3825 6395 Website: www.c21.com.vn

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 07 năm 2024

THƯ MỜI HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 kính mời Quý cổ đông tham dự kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 được tổ chức như sau:

- Thời gian:** 8h30 - 12h00 ngày 12/08/2024 (Thứ Hai)
- Địa điểm:** Nhà khách Quốc Hội tại Thành phố Hồ Chí Minh
Số 165 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM.

3. Tài liệu Đại hội:

Các tài liệu, văn kiện liên quan đến Đại hội và những giấy tờ liên quan sẽ được đăng tải trên website của công ty tại: <https://c21.com.vn/co-dong/dai-hoi-co-dong/> kể từ ngày 22 tháng 07 năm 2024.

4. Thủ tục tham dự Đại hội:

- Cổ đông là cá nhân: khi đến tham dự Đại hội vui lòng mang theo Thư mời và CMND /CCCD/ Hộ chiếu bản chính để đối chiếu.
- Cổ đông là pháp nhân: khi đến tham dự Đại hội vui lòng mang theo Thư mời và giấy ủy quyền bản chính của tổ chức cùng CMND /CCCD/ Hộ chiếu bản chính để đối chiếu.
- Mẫu giấy ủy quyền được gửi kèm theo Thư mời.

Lưu ý: Ban tổ chức Đại hội chỉ tiếp nhận đối với các trường hợp:

- Thông tin được chứng thực của cổ đông phù hợp với thông tin cổ đông theo danh sách cổ đông tham dự Đại hội do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày đăng ký cuối cùng 15/07/2024.
- Giấy ủy quyền do Công ty phát hành được đóng dấu gửi kèm theo thư mời cho Cổ đông hoặc việc thực hiện ủy quyền của cổ đông được chứng thực, công chứng bởi cơ quan có thẩm quyền theo quy định Pháp luật.

Hân hạnh được đón tiếp Quý cổ đông.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch



TRẦN THẾ VINH

GIẤY ỦY QUYỀN
THAM DỰ BUỔI HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21



Kính gửi: HĐQT Công ty cổ phần Thế Kỷ 21

Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024

BÊN ỦY QUYỀN

Tên cổ đông:

Người đại diện theo pháp luật (đối với tổ chức):

CMND/CCCD/HC/CNĐKDN số: cấp ngày..... tại.....

Địa chỉ:Điện thoại.....

Tổng số cổ phần đại diện hoặc/và sở hữu:cổ phần.

NAY ỦY QUYỀN

Bên nhận ủy quyền:

CMND/CCCD/HC/CNĐKDN số: cấp ngày..... tại.....

Hộ khẩu thường trú:

Điện thoại

Số lượng cổ phần nhận ủy quyền:

NỘI DUNG ỦY QUYỀN:

Bên nhận ủy quyền đại diện cho Bên ủy quyền tham dự buổi họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 để thực hiện mọi quyền và nghĩa vụ tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 tương ứng với số cổ phần được ủy quyền.

Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của pháp luật, quy định của Điều lệ Công ty cổ phần Thế Kỷ 21, quy chế làm việc của Đại hội và không có bất kỳ sự khiếu nại nào về sau.

Lưu ý:

Người được ủy quyền chỉ thực hiện những công việc trong phạm vi ủy quyền và phải mang theo Thư mời và CMND/CCCD/Hộ chiếu bản chính khi đi dự họp để đối chiếu.

Giấy ủy quyền này chỉ có giá trị khi thông tin được chứng thực của cổ đông phù hợp với thông tin cổ đông theo danh sách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cung cấp cùng chữ ký của cả hai bên ủy quyền và được ủy quyền. Trong trường hợp người ủy quyền là cổ đông tổ chức thì cần có thêm dấu hợp lệ của tổ chức ủy quyền cùng chữ ký của người đại diện pháp luật của tổ chức. Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 kết thúc.

Bên nhận ủy quyền
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

_____, ngày ____ tháng ____ năm 2024
Cổ đông/Bên ủy quyền
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

41 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 3825 6395 Website: www.c21.com.vn

Chương trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2024

Thời gian: 08g30 – 12g00 ngày 12 tháng 08 năm 2024

Địa điểm: Nhà khách Quốc Hội tại TP.HCM

Số 165 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM

8h30 – 9h15	Phần đón tiếp
	Đón tiếp cổ đông, kiểm tra tư cách cổ đông
9h15 - 9h25	Phần nghi thức
	Tuyên bố lý do – Báo cáo thẩm tra tư cách cổ đông, đủ điều kiện tiến hành
9h25 – 9h45	Phần khai mạc
	Đề cử Chủ tọa đoàn Đề cử Thư ký đoàn Thông qua chương trình Đại hội Thông qua Quy chế làm việc - biểu quyết tại Đại hội
9h45 – 10h30	Phần báo cáo các nội dung và tờ trình của Đại hội
10h30 – 11h00	Phần thảo luận - Biểu quyết
11h00 – 11h20	Nghỉ giải lao
11h20 -11h40	Thông qua kết quả kiểm phiếu
11h40 – 12h00	Thông qua Biên bản họp và Nghị Quyết ĐHĐCĐ
12h00	Bế mạc đại hội

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

41 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 3825 6395

Website: www.c21.com.vn



Đại Hội Cổ Đông Thường Niên ngày 12/08/2024

TỜ TRÌNH

VỀ NHỮNG VẤN ĐỀ THƯỜNG NIÊN

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 (“ĐHĐCD”) Công ty cổ phần Thế kỷ 21 (“Công ty”) biểu quyết thông qua các vấn đề sau đây:

Nội dung 1: Thông qua kết quả kinh doanh và các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của Công ty

- Kết quả kinh doanh và Số liệu tài chính hợp nhất năm 2023 (đã được kiểm toán)

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022
1	Tổng tài sản	843.129.566.664	798.918.485.368
2	Vốn chủ sở hữu	648.848.362.462	630.341.323.504
3	Doanh thu	79.075.042.297	67.723.606.048
4	Lợi nhuận trước thuế	16.407.404.552	2.938.772.048
5	Lợi nhuận sau thuế	14.106.892.321	1.652.196.752

Đính kèm trong bộ tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông năm 2024, đây là số liệu trích yếu Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được công ty Trách nhiệm hữu hạn Kiểm toán DFK Việt Nam kiểm toán. Chi tiết đầy đủ của bản báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ <https://c21.com.vn> và được công bố thông tin theo quy định.

HĐQT kính trình ĐHĐCD thông qua kết quả kinh doanh năm 2023 và các Báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán và được công bố thông tin theo quy định, đồng thời đã được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty cùng các số liệu và hoạt động sản xuất – kinh doanh – giao dịch – đầu tư – tài chính... đã được thực hiện và thể hiện theo các Báo cáo tài chính này.

Nội dung 2: Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023

- Dựa trên kết quả kinh doanh 2023, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế như sau:

STT	Chỉ tiêu	Giá trị (đồng)
01	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ năm 2023	11.217.861.760
02	Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	(1.438.687.660)
03	Trích lập quỹ đầu tư phát triển	0
04	Lợi nhuận sau thuế năm 2023 còn lại sau phân phối	9.779.174.100
05	Chi thưởng HĐQT (1% LNST của cổ đông công ty mẹ)	112.178.618
06	Trả cổ tức năm 2023 (5% mệnh giá)	9.069.323.500

Nội dung 3: Thông qua Kế hoạch kinh doanh 2024 và Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024

<u>STT</u>	<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Giá trị</u>
1	Tổng doanh thu	70.000.000.000 đồng
2	Lợi nhuận sau thuế	8.000.000.000 đồng
3	Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	5% lợi nhuận sau thuế
4	Chi thưởng HĐQT	1% Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	5%/ mệnh giá

Nội dung 4: Thông qua lương Ban Tổng giám đốc và thù lao Hội đồng quản trị Công ty năm 2023 và dự kiến lương thưởng HĐQT năm 2024.

a/ Lương, thù lao của BGD, HĐQT thực hiện năm 2023: 1.979.842.696 đồng

b/ Dự kiến Thưởng HĐQT năm 2024: 1% Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ năm 2024.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 xem xét, quyết định và biểu quyết thông qua nội dung nêu trên bằng cách đánh dấu vào “**Phiếu biểu quyết**”.

Trân trọng./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

47 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 3825 6395

Website: www.c21.com.vn



Đại Hội Cổ Đông Thường Niên ngày 12/08/2024

TỜ TRÌNH

Về việc Miễn nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản pháp luật khác có liên quan;
- Căn cứ đơn xin từ nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị kể từ ngày 30 tháng 12 năm 2023 của ông Đặng Chu Dũng;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21;

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét thông qua vấn đề sau:

- Miễn nhiệm chức danh Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thế kỷ 21 đối với Ông Đặng Chu Dũng kể từ ngày 30/12/2023 theo nguyện vọng cá nhân.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 xem xét, quyết định và biểu quyết thông qua nội dung nêu trên bằng cách đánh dấu vào “**Phiếu biểu quyết**”.

Trân trọng./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

43 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 3825 6395

Website: www.c21.com.vn



Đại Hội Cổ Đông Thường Niên ngày 12/08/2024

TỜ TRÌNH

Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản pháp luật khác có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21.

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 (“ĐHĐCĐ”) ủy quyền HĐQT lựa chọn công ty kiểm toán độc lập trong số các công ty kiểm toán đã được UBCK Nhà nước chấp thuận để kiểm toán cho báo cáo tài chính công ty trong năm 2024 và trao quyền cho Chủ tịch HĐQT ký kết hợp đồng với đơn vị kiểm toán đã được HĐQT lựa chọn.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 xem xét, quyết định và biểu quyết thông qua nội dung nêu trên bằng cách đánh dấu vào “**Phiếu biểu quyết**”.

Trân trọng./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

41 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 3825 6395

Website: www.c21.com.vn

THẺ BIỂU QUYẾT
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2024
Ngày 12 tháng 08 năm 2024

MÃ SỐ CỔ ĐÔNG: 001

Họ và tên Cổ đông: **NGUYỄN VĂN A**

Số cổ phần sở hữu: 2.000 cổ phần

Số cổ phần được ủy quyền: 200

Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 2.200 cổ phần



Đại Hội Cổ Đông Thường Niên ngày 12/08/2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2023 & KẾ HOẠCH NĂM 2024



Năm 2023, nền kinh tế nói chung có nhiều khởi sắc, một số lĩnh vực ngành nghề đã đạt mốc tăng trưởng trở lại bằng với trước khi dịch Covid-19 xảy ra. Tuy nhiên những lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty cổ phần Thế kỷ 21 là bất động sản, cho thuê văn phòng, du lịch nghỉ dưỡng vẫn còn nhiều khó khăn vì nhiều lý do khách quan bởi các yếu tố bất lợi xảy ra trong và ngoài nước.

- Đối với lĩnh vực bất động sản, Luật đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật có liên quan chưa giải quyết được hết một cách triệt để các thực tế khách quan diễn ra trong cuộc sống và thị trường dẫn đến nhiều điểm nghẽn cho sự phát triển lành mạnh và đồng bộ của lĩnh vực bất động sản trong thời gian qua. Sau nhiều nỗ lực của cả hệ thống chính trị, Quốc hội đã ban hành Luật đất đai số 31/2024/QH15 vào đầu ngày 18 tháng 01 năm 2024, dự kiến có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Tuy nhiên do yêu cầu bức thiết của cuộc sống, ngày 29 tháng 06 năm 2024, Quốc hội đã biểu quyết thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 08 năm 2024. Dự kiến năm 2024, lĩnh vực bất động sản vẫn còn gặp nhiều khó khăn vì một số chính sách và sự đồng bộ đi kèm của hệ thống pháp luật về đất đai từ trung ương đến địa phương cần có thời gian và một độ trễ cần thiết.
- Đối với lĩnh vực cho thuê văn phòng, từ năm 2020, lĩnh vực cho thuê có xu hướng đi xuống cả về tỷ lệ lấp đầy và tỷ suất lợi nhuận vì các doanh nghiệp đăng ký mới giảm, doanh nghiệp tạm ngưng hoạt động tăng; sự thay đổi trong cách tổ chức làm việc và vận hành doanh nghiệp; các doanh nghiệp trong nhiều lĩnh vực ngành nghề giảm quy mô hoạt động. Ngoài ra, Tòa nhà văn phòng Yoco đã được đưa vào hoạt động đã được 25 năm, nên có nhiều hạng mục đã xuống cấp cần nâng cấp và thay đổi để phù hợp với nhu cầu của người thuê, điều này cũng góp phần làm tăng chi phí vận hành.
- Đối với lĩnh vực lưu trú và dịch vụ du lịch, một thực tế chung là các doanh nghiệp trong lĩnh vực này gặp nhiều khó khăn chồng khó khăn vì chi phí vé máy bay nội địa đang cao, nên du khách nội địa thường so sánh giá tour trong nước với các điểm đến trong ASEAN, dẫn đến chọn du lịch nước ngoài nhiều hơn đi trong nước; Tín hiệu khởi sắc lớn nhất là lượng khách quốc tế đã tăng trở lại nhưng chưa đạt như kỳ vọng và cũng còn thấp so với trước dịch Covid, trong đó những nguồn khách lớn từ Trung Quốc, Nga, Châu Âu vẫn còn

thấp. Tuy nhiên đặc điểm chung của số đông du khách Quốc tế là tâm lý thắt chặt chi tiêu vì tình hình khó khăn chung của nền kinh tế toàn cầu.

Với những thực tế khó khăn như nêu trên, Ban Tổng giám đốc và tập thể người lao động Công ty trên toàn hệ thống đã có nhiều nỗ lực trong công tác. Ban Tổng giám đốc đã bám sát tình hình, thường xuyên và kịp thời đánh giá, đề xuất đến Hội đồng quản trị những giải pháp trong điều hành

Được sự đồng hành và chấp thuận chủ trương của Hội đồng quản trị, mặc dù vẫn còn phải trích lập dự phòng cho một số Công ty con, công ty liên kết trong lĩnh vực du lịch, nông nghiệp nhưng Công ty đã thực hiện nhiều giải pháp cấu trúc doanh nghiệp, cơ cấu vốn, danh mục đầu tư để hạn chế những rủi ro, tối đa hoá hiệu quả hoạt động, đa dạng hoá nguồn thu qua đó doanh thu năm 2023 đã tăng cao hơn gần 100% so với doanh thu năm 2022 là dấu hiệu khích lệ cho thấy công ty đang thực hiện có hiệu quả việc tái cấu trúc nguồn vốn, tái cấu trúc đầu tư, đa dạng hoá được nguồn thu. Kỳ vọng mang lại kết quả kinh doanh tốt hơn và có lãi trong những năm tiếp theo.

I. Kết quả kinh doanh năm 2023

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022
1	Tổng tài sản	843.129.566.664	798.918.485.368
2	Vốn chủ sở hữu	648.848.362.462	630.341.323.504
3	Doanh thu	79.075.042.297	67.723.606.048
4	Lợi nhuận trước thuế	16.407.404.552	2.938.772.048
5	Lợi nhuận sau thuế	14.106.892.321	1.652.196.752

II. Kế hoạch kinh doanh năm 2024

Đơn vị tính: Đồng

<u>STT</u>	<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Giá trị</u>
1	Tổng doanh thu	70.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế	8.000.000.000
3	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	5%/ mệnh giá

Năm 2024, tập thể Ban lãnh đạo và CBNV Công ty nỗ lực hơn nữa và cố gắng vượt qua những khó khăn khách quan như dự báo để duy trì sự ổn định và phát triển của Công ty, tạo lợi nhuận cho cổ đông

Qua thực tế kết quả kinh doanh năm 2023, những số liệu, dữ liệu và kết quả đạt được cho thấy định hướng phù hợp của Hội đồng quản trị Công ty trong chiến lược phát triển công ty trong thời gian qua. Để đạt được mục tiêu này, Công ty cần tiếp tục kiên trì thực hiện những định hướng trọng tâm và xuyên suốt trong những năm qua và những năm tiếp theo như sau:

1. Tập trung thực hiện nghiêm túc, khẩn trương và đạt hiệu quả tốt các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt thông qua và các chủ trương được Hội đồng quản trị triển khai.
2. Những khó khăn, rủi ro trong tất cả các lĩnh vực kinh doanh của thị trường là không thể tránh khỏi trong tình hình chung có nhiều biến động của kinh tế thế giới như hiện nay. Công ty tiếp nhận những khó khăn này một cách cẩn trọng nhưng cần phải linh hoạt, linh động thích ứng và có những giải pháp phù hợp để vượt quá những khó khăn và rủi ro kinh doanh trong hoàn cảnh chung của thị trường.
3. Tìm kiếm, thúc đẩy các cơ hội đầu tư phù hợp với tình hình mới của thị trường để đa dạng hoá nguồn thu trong trường hợp nguồn thu từ các lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty bị ảnh hưởng nghiêm trọng và giảm sút.
4. Thực hiện những giải pháp tái cấu trúc quản trị; tái cấu trúc vốn; đầu tư cải tạo hạ tầng kinh doanh tại các công ty con, doanh nghiệp thành viên đặc biệt là những đơn vị nhiều năm liền kinh doanh không hiệu quả.
5. Hoàn thiện pháp lý, các thủ tục chuẩn bị đầu tư cho các dự án bất động sản, thực hiện các phương án đầu tư hiệu quả để bất động sản tiếp tục đóng góp vào nguồn thu của công ty trong tương lai trung hạn.
6. Tìm kiếm phát triển quỹ đất mới phù hợp với định hướng đầu tư phát triển của xã hội và doanh nghiệp
7. Phát triển nguồn nhân lực phù hợp với mục tiêu trong từng giai đoạn phát triển

Trên đây là nội dung Báo cáo Kết quả Kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch năm 2024, rất mong được sự góp ý, phê duyệt thông qua của Đại hội làm cơ sở cho Ban điều hành thực hiện tốt nhiệm vụ kinh doanh năm 2024.

Trân trọng

CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21
TỔNG GIÁM ĐỐC