

# CÔNG TY CỔ PHẦN THẾ KỶ 21

41 NGUYỄN THỊ MINH KHAI, PHƯỜNG BẾN NGHÉ, Q1, TPHCM

WEBSITE : [WWW.C21.COM.VN](http://WWW.C21.COM.VN)

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022



# 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 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:	<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	1997	Công ty tiến hành triển khai các dự án bất động sản như dự án Khu dân cư Bình Trưng, các dự án tại Bình Thạnh.
3	2010	Tăng vốn điều lệ lên 193,36 tỷ đồng
4	15/07/2011	Chính thức niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán C21

5	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
6	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
7	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 Kỳ 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 kỳ 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.

#### 3.3. Các sản phẩm chính

- Kinh doanh bất động sản và văn phòng cho thuê
- Kinh doanh du lịch, khách sạn, nhà hàng

### 4. Mô hình quản trị - Cơ cấu tổ chức

#### 4.1. Mô hình quản trị

Công ty Cổ phần Thế Kỳ 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

105  
 DN  
 CP  
 105  
 P.T

#### 4.3. Công ty con

Tên Công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ vốn góp của C21
Công ty TNHH Sao Mai Thế Kỳ 21	Khai thác nước khoáng phục vụ nghỉ dưỡng và thương mại	438 Ngô Đền, Khóm Ngọc Sơn, Phường Ngọc Hiệp, Nha Trang, Khánh Hòa	50.000.000.000	90%
Công ty TNHH Hàm Tân Thế Kỳ 21	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn và các dịch vụ du lịch khác tại khu nghỉ dưỡng	Đường Lý Thái Tổ, Xã Tân Tiến, Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận	107.000.000.000	100%
Công ty TNHH An Việt Thế Kỳ 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	99,09%

#### 4.4. Công ty liên kết

Tên	Hoạt động chính	Địa chỉ	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ của C21
Công ty TNHH Đầu tư Nhơn Trạch Thế Kỳ 21	Triển khai 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

Kinh tế - xã hội Việt Nam năm 2022 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới đang phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động nhanh, khó lường và tính bất ổn cao. Lạm phát đã tăng lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ buộc các quốc gia phải áp dụng chính sách thắt chặt tiền tệ. Cạnh tranh chiến lược - địa chính trị, xung đột quân sự giữa các nước lớn, thiên tai, dịch bệnh kéo dài, biến đổi khí hậu, mưa bão, hạn hán, ... diễn ra ở nhiều nơi trên thế giới đã làm gia tăng rủi ro cho thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh năng lượng, an ninh lương thực toàn cầu.

Với quyết tâm phục hồi và phát triển kinh tế của Chính phủ Việt Nam sau khoảng thời gian đại dịch Covid-19 kéo dài, năm 2022, kinh tế vĩ mô trong nước tiếp tục được duy trì ổn định, môi trường đầu tư kinh doanh được đảm bảo và cải thiện, là những thuận lợi cơ bản tạo đà cho sự phục hồi của các doanh nghiệp. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2022 tăng 8,02% so với năm trước, đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022. Tuy nhiên, 2022 cũng là năm áp lực lạm phát gia tăng do sự theo thang về giá, chủ yếu là các mặt hàng lương thực, xăng dầu, gas, ... đây

các chi phí đầu vào của doanh nghiệp tăng cao. Bình quân năm 2022, CPI tăng 3,15%, lạm phát cơ bản tăng 2,59% so với năm 2021.

Năm 2023, tăng trưởng của nhiều nền kinh tế ở gần “ bờ vực suy thoái”, nhiều quốc gia buộc phải tăng lãi suất để kiềm chế lạm phát, xung đột kinh tế - chính trị vẫn tiếp tục kéo dài, nguy cơ bùng phát trở lại của dịch Covid-19, hàng loạt vấn đề phát sinh khác như gián đoạn chuỗi cung ứng, đà tăng giá nhiều mặt hàng nguyên nhiên liệu, vật tư, ... khiến cho triển vọng tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2023 sẽ không dễ dàng. Trong nước, tăng trưởng kinh tế Việt Nam vẫn chịu nhiều áp lực do chịu ảnh hưởng chung của thế giới, độ trễ của các gói hỗ trợ và dấu hiệu hạ nhiệt lạm phát ở một số quốc gia chưa bền vững. Rủi ro với doanh nghiệp vẫn gia tăng trong bối cảnh cầu thị trường trong nước giảm, dòng tiền dần cạn kiệt sau hai năm dịch bệnh, khó tiếp cận nguồn vốn mới, chi phí hoạt động, sản xuất tăng cao... Tuy nhiên, cùng với các chính sách quản lý đúng đắn, kịp thời của Chính phủ và quyết tâm của doanh nghiệp, nền kinh tế Việt Nam năm 2023 vẫn được kỳ vọng sẽ phục hồi tích cực.

## **6.2. Rủi ro đặc thù**

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

Năm 2022 là một năm đầy thách thức, khó khăn đối với ngành bất động sản khi chứng kiến sự sụt giảm đột ngột cả cung lẫn cầu. Trái với kỳ vọng thị trường sẽ quay đầu, tăng trưởng mạnh mẽ sau khi đại dịch đi qua, hiện nay thị trường bất động sản lại đối mặt với nhiều thách thức mới khi tín dụng ngân hàng bị thắt chặt, kênh huy động vốn qua trái phiếu bị kiểm soát, lãi suất tăng cao gây áp lực cho cả người mua và người bán.

Covid-19 khiến thị trường bất động sản chịu tác động không nhỏ, trong đó, sức mua chậm lại do nguồn tiền đầu tư cho bất động sản bị ảnh hưởng hoặc do tâm lý thận trọng của khách hàng.

Rủi ro trong công tác đền bù, giải tỏa đất cho dự án, dẫn tới kéo dài thời gian triển khai, làm phát sinh thêm chi phí, gây chậm tiến độ thực hiện dự án, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận.

Sự phân hoá rõ rệt giữa các doanh nghiệp có quy mô lớn, chuyên nghiệp trong phân phối, sử dụng tiềm lực lớn để phát triển quỹ đất. Những doanh nghiệp này chiếm lĩnh thị trường và niềm tin của khách hàng, gây khó khăn cho sự định hướng và phát triển của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có quy mô trung bình và nhỏ.

Thị trường tài chính cũng xuất hiện nhiều nguy cơ mới như sự đóng băng, cạn kiệt của một số nguồn vốn truyền thống. Các điều chỉnh của Ngân hàng Nhà nước cũng khiến tỷ lệ vay vốn để đầu tư cho bất động sản bị giảm, các Ngân hàng cũng sẽ thận trọng hơn khi đánh giá cho vay và giải ngân.

Tuy nhiên, 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 du lịch**

Du lịch là một ngành quan trọng ở 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 2022, sau giai đoạn khó khăn vì đại dịch Covid-19, ngành du lịch Việt Nam đã chứng kiến sự khởi sắc và phục hồi dần sau những thiệt hại nặng nề. Trước đó, ngành du lịch gần như “đóng băng” và trở nên vô cùng khó khăn khi các biện pháp hạn chế di chuyển, phong tỏa và giãn cách xã hội được áp dụng. Tuy nhiên, từ tháng 03/2022, với sự nỗ lực của Chính phủ, thị trường du lịch chính thức mở cửa hoạt động trở lại và dần khôi phục, đặc biệt là du lịch nội địa đã đóng góp lớn vào doanh thu trong năm của ngành. Cụ thể, trong năm 2022 ghi nhận dự tăng trưởng mạnh của khách nội địa khi đạt 101,3 triệu lượt người, tăng 168,3% so với kế hoạch, vượt mức trước dịch. Lượt khách quốc tế đến nước ta đạt 3,66 triệu lượt người, gấp 23,3 lần so với năm trước nhưng vẫn giảm 79,7% so với năm 2019. Trong doanh thu ngành, nguồn thu từ khách du lịch quốc tế chiếm tỷ trọng lớn, điều này cho thấy du lịch Việt Nam vẫn chưa phục hồi hoàn toàn sau dịch bệnh.

Ngoài ra, du lịch Việt Nam hiện cũng đang đối mặt với nguy cơ thiếu hụt sản phẩm và nhân sự nghiêm trọng. Đại dịch Covid-19 khiến nhiều lao động phải chuyển nghề, dẫn đến thất thoát nhân sự nặng nề, các Công ty trong ngành hiện đang thiếu các nhân sự có trình độ đạt tiêu chuẩn quốc tế và có đủ đam mê với nghề. Bên cạnh đó, việc thiếu hụt sản phẩm du lịch đa dạng và thiếu điểm đến mới cũng đang gây áp lực đáng kể. Tỷ lệ du khách quốc tế và nội địa tăng nhanh trở lại trong năm 2022 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 hậu Covid-19.

Tình hình xung đột kinh tế, chính trị - vũ trang kéo dài ở một số nơi trên thế giới, chính sách Zero-Covid đến từ Trung Quốc, thách thức về sức khỏe khi dịch Covid-19 có nguy cơ bùng phát trở lại cũng là những rủi ro tiêu cực ảnh hưởng đến sự phục hồi của ngành.

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.



36  
1Y  
N  
21  
HI

## II – TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

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

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	TH 2021	KH 2022	TH 2022	TH/KH 2022 (%)	TH 2022/2021 (%)
Tổng doanh thu	56.696.009.140	120.000.000.000	75.945.159.968	63,29%	133,95%
Lợi nhuận sau thuế	1.138.043.530	7.000.000.000	(2.800.720.556)	-	-

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 2022 của Công ty đã đạt được những kết quả tích cực. Doanh thu cả năm tăng 133,95% so với năm 2021, tổng doanh thu là 75,95 tỷ đồng trong đó doanh thu bán hàng và dịch vụ đạt 67,72 tỷ đồng (tăng 101,95% so với năm 2021). Tuy nhiên, do chi phí vận hành và chi phí cố định trong năm cũng tăng cao, khoản đầu tư vào các Công ty liên kết, dự án hợp tác đầu tư chưa mang lại lợi nhuận như mong đợi nên kết quả kinh doanh cả năm không đạt được kế hoạch đề ra. Lợi nhuận sau thuế của công ty năm 2022 là -2,8 tỷ đồng.

### 2. Tổ chức và nhân sự

#### 2.1 Ban điều hành

STT	Thành viên Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ	Thời điểm bổ nhiệm	Số lượng cổ phần sở hữu
1	Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Tổng Giám Đốc	16/03/2020	-
2	Ông Đặng Chu Dũng	Phó Tổng Giám đốc	22/12/2020	-
3	Bà Lê Thị Phượng	Phụ trách Kế toán	21/01/2020	-

#### **Bà ĐỖ THỊ KIM OANH – Tổng Giám đốc**

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân: Không có

#### **Ông ĐẶNG CHU DŨNG – Phó Tổng Giám đốc**

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh – Chuyên ngành TCDN

Số lượng cổ phiếu sở hữu cá nhân: Không có



**Bà LÊ THỊ PHƯỢNG – Phụ trách Kế toán**

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 2022 là 186 người tăng so với cuối năm 2021 (160 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 2022 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 2022, kinh tế thế giới chưa kịp phục hồi sau đại dịch Covid-19, 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, cùng với ảnh hưởng hậu Covid-19 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	2021	2022	Tăng / giảm 2022
Tổng tài sản	824.001.447.877	795.476.281.760	-3,46%
Doanh thu thuần	33.534.151.586	67.723.606.048	101,95%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.282.680.243	(1.295.019.969)	-156,73%
Lợi nhuận khác	629.981.067	791.588.409	25,65%
Lợi nhuận trước thuế	2.912.661.310	(503.431.560)	-117,28%
Lợi nhuận sau thuế	1.138.043.530	(2.800.720.556)	-346,10%

STT	Chỉ tiêu tài chính	ĐVT	2021	2022
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
1	Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	1,09	1,14
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,08	1,13
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
1	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	21,85%	21,29%
2	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	27,97%	27,05%
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
1	Vòng quay Hàng tồn kho	Vòng	10,32	35,17
2	Doanh thu thuần/Tổng tài sản (bình quân)	Vòng	0,04	0,08
<b>IV</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	3,39%	-4,14%
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (bình quân)	%	0,17%	-0,44%
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (bình quân)	%	0,14%	-0,35%
4	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	6,81%	-1,91%

## 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 tính đến ngày 31/12/2022

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần (Cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu / Vốn điều lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	508	18.058.590	93,39%
2	Cổ đông nước ngoài	10	80.057	0,41%
3	Nhà nước	0	0	0,00%
4	Cổ phiếu quỹ		1.197.724	6,19%
<b>Tổng cộng</b>		<b>518</b>	<b>19.336.371</b>	<b>100,00%</b>
1	Cổ đông lớn	4	8.848.741	45,76%
2	Cổ đông nhỏ	514	9.289.906	48,04%
3	Cổ phiếu quỹ		1.197.724	6,19%
<b>Tổng cộng</b>		<b>518</b>	<b>19.336.371</b>	<b>100,00%</b>
1	Cổ đông tổ chức	12	12.154.205	62,86%
2	Cổ đông cá nhân	506	5.984.442	30,95%
3	Cổ phiếu quỹ		1.197.724	6,19%
<b>Tổng cộng</b>		<b>518</b>	<b>19.336.371</b>	<b>100,00%</b>

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

Năm 2022, vốn cổ phần của Công ty không thay đổi.

QUAN

#### 6.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

- Số lượng cổ phiếu quỹ chốt tại ngày 31/12/2022 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 2021	KH 2022	TH 2022	TH/KH 2022 (%)	TH 2022/2021 (%)
Tổng doanh thu	56.696.009.140	120.000.000.000	75.945.159.968	63,29%	133,95%
Lợi nhuận sau thuế	1.138.043.530	7.000.000.000	(2.800.720.556)	-40,01%	-246,10%

Năm 2022 đánh dấu sự tăng trưởng vượt bậc về doanh thu của Công ty. Các yếu tố kinh tế - xã hội thuận lợi góp phần giúp tổng doanh thu của Công ty đạt 75,945 tỷ đồng, tăng 133,95% so với năm 2021 và đạt 63,29% so với kế hoạch đề ra. Trong đó, doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng tăng 16,71%; doanh thu dịch vụ tắm khoáng và bùn tăng gần 5 lần; doanh thu dịch vụ cho thuê phòng nghỉ và ăn uống tăng gần 2,5 lần; dịch vụ khác tăng 95,44% so với năm 2021. Tuy nhiên do Công ty phải chi trả các khoản chi phí cố định, chi phí bảo trì – bảo dưỡng, lương nhân viên trong khoảng thời gian bị hạn chế hoạt động do dịch bệnh và giai đoạn phục hồi du lịch sau dịch bệnh còn chậm. Bên cạnh đó, mảng cho thuê văn phòng cũng gặp nhiều cạnh tranh từ các tập đoàn lớn, một số doanh nghiệp áp dụng văn hóa làm việc từ xa, tình hình khó khăn chung nên hoạt động của các Công ty liên kết không đạt như kỳ vọng và phải trích lập dự phòng.

#### 2. Tình hình tài chính

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022	Tăng / giảm (%)
Tài sản ngắn hạn	Đồng	165.449.618.333	128.265.799.868	-22,47%
Tài sản dài hạn	Đồng	658.551.829.544	667.210.481.892	1,31%
Tổng tài sản	Đồng	824.001.447.877	795.476.281.760	-3,46%
Nợ ngắn hạn	Đồng	151.747.727.938	112.675.796.867	-25,75%

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022	Tăng / giảm (%)
Nợ dài hạn	Đồng	28.336.652.573	56.689.432.832	100,06%
Tổng nợ	Đồng	180.084.380.511	169.365.229.699	-5,95%

### 2.1. Tình hình tài sản

Năm 2022, 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 giảm 3,46% so với năm 2021, chủ yếu do Công ty giảm các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác. Tài sản ngắn hạn giảm 22,47% và tài sản dài hạn tăng nhẹ 1,31% so với năm 2021.

### 2.2. Tình hình nợ phải trả

Tổng nợ năm 2022 của Công ty giảm 5,95% so với năm 2021. Trong đó, nợ ngắn hạn giảm 25,75% do hoàn tất thanh toán cho hoạt động nhận chuyển nhượng vốn góp; Phải trả dài hạn khác tăng từ 28,071 tỷ đồng lên 56,424 tỷ đồng do trong năm C21 có phát sinh nghĩa vụ nợ với các bên liên quan làm cho nợ dài hạn tăng 100,06%.

### 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 dịch bệnh và 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

30C  
CÔNG  
CỐ  
THỂ  
TP.

khai, kế hoạch đầu tư kinh doanh từng tháng để có biện pháp chi đạo kịp thời. Kết quả kinh doanh của C21 trong năm 2022 đã đạt được một số mục tiêu nhất định của cơ sở Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2022 đã giao phó.

- Mặc dù doanh thu và lợi nhuận năm 2022 đều không đạt được như kế hoạch đã đặt ra do nhiều yếu tố khó khăn ở trong và ngoài nước. Tuy nhiên với 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 nhiều hơn 02 năm nữa để trở lại hoạt động hiệu quả và sẽ gặp phải nhiều cạnh tranh trong tương lai. Do đó, để đảm bảo sự tăng trưởng liên tục trong thời gian trước mắt và thời gian tiếp theo, Công ty cần tập trung tìm kiếm cơ hội đầu tư, góp vốn vào các doanh nghiệp, lĩnh vực, dự án có tiềm năng để ổn định doanh thu hàng năm, hạn chế dần sự phụ thuộc vào các lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng.
- Cấu trúc lại mô hình phát triển và hoạt động kinh doanh của công ty. Đẩy mạnh hoạt động hợp tác, đầu tư đặc biệt đầu tư tài chính để đa dạng hoá nguồn thu từ nhiều lĩnh vực kinh doanh khác nhau. Dự kiến năm 2023, doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động đầu tư chiếm tỷ trọng không thấp hơn 30% trên tổng doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của Công ty và tiếp tục tăng trưởng dần trong những năm tiếp theo.
- Tiếp tục cấu trúc nguồn vốn đầu tư tại các đơn vị thành viên, 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; mời gọi các nhà đầu tư bên ngoài để huy động thêm nguồn vốn lớn tham gia Công ty; đầu tư vào các doanh nghiệp hoạt động hiệu quả để giảm thiểu rủi ro mà vẫn có nguồn lực để phát triển.

- Tổng tài sản công ty tăng khoảng 20%.
- 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 của doanh nghiệp
- Tập trung hoàn thiện pháp lý cho các dự án còn dở dang để bảo đảm có nguồn thu kinh doanh của các sản phẩm bất động sản từ năm 2023-2024.

## 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 2022 mặc dù gặp nhiều khó khăn, công ty đã đóng góp vào ngân sách nhà nước hơn **10,317 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 2022, C21 đã tạo ra được những giá trị rất đáng ghi nhận sau đây:

Tiêu chí	Giá trị mang lại trong Năm 2022
Kết quả hoạt động	Doanh thu thuần: 67,724 tỷ đồng
Nộp ngân sách	Tổng khoản đã nộp ngân sách năm 2022: 10,317 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.

7786  
G T  
PHÁT  
KỶ 2  
40 C

#### 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 Đặng Chu Dũng	Thành viên Hội đồng quản trị - Phó Tổng Giám Đốc	-

##### 1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Không có.

##### 1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2022

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị tổ chức 11 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
1	Ông Trần Thế Vinh	Chủ tịch	11/11	100%	Thông nhất 100%
2	Bà Đỗ Thị Kim Oanh	Thành viên	11/11	100%	Thông nhất 100%
3	Ông Đặng Chu Dũng	Thành viên	11/11	100%	Thông nhất 100%

##### Các buổi họp của Hội đồng quản trị tập trung vào các nội dung :

- Giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc chấp hành các Nghị quyết và Quyết định của Hội đồng quản trị;



- Đánh giá tình hình thị trường để đưa ra những phương án kinh doanh thích hợp
- Giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thông qua cho năm 2021.
- Giám sát, tư vấn, đưa ra các giải pháp, chiến lược để việc kinh doanh năm 2021 đạt hiệu quả.

Phối hợp với Ban Kiểm toán nội bộ giám sát về hoạt động quản trị Công ty của Ban Tổng Giám đốc; tình hình quản trị nhân sự; hoạt động tài chính; tiến độ thực hiện của các dự án đầu tư và các vấn đề khác liên quan đến pháp lý của Công ty,...

## 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 2022, 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 2022, 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 : 2.722.932.692 đồng.

#### **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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 chia lãi và hoàn trả vốn góp liên doanh được trình bày tại thuyết minh mục V.18 " Phải trả khác".



Số liệu về chia lãi và hoàn trả vốn góp giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long và Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 sẽ được điều chỉnh lại khi chính thức quyết toán hợp đồng hợp tác và các phụ lục.

- Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày tại thuyết minh mục V.2 "Đầu tư tài chính".
  - + Công ty Cổ phần Schengen Invest tạm trích dự phòng suy giảm giá trị đầu tư vào các đơn vị khác là 20.221.582.605 VND. Do đó, Công ty có thể sẽ điều chỉnh giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Schengen Invest khi Báo cáo tài chính của các công ty mà Công ty Cổ phần Schengen Invest đầu tư vào đã được kiểm toán.
  - + 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 tháng 12 năm 2022. Tỷ lệ và quyền biểu quyết này sẽ được xác định chính thức sau ngày 28 tháng 4 năm 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 20. tháng 04. năm 2023

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

**CỦA CÔNG TY**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



*Trần Thế Vinh*

