

CÔNG TY CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 177/2024/CV-CENLAND

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2024

V/v giải trình Kết quả SXKD  
và Ý kiến kiểm toán ngoại trừ trên  
BCTC riêng và hợp nhất kỳ 6 tháng  
đầu năm 2024

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ.
- Mã chứng khoán: CRE.
- Trụ sở chính: Tầng 1, tòa B Sky City, Số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
- Nội dung giải trình:

Căn cứ Khoản 4 Điều 14 Chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Bất động sản Thế kỷ ("CEN LAND") xin được giải trình các trường hợp sau:

**4.1. Lợi nhuận sau thuế TNDN tại Báo cáo tài chính bán niên năm 2024 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước:**

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023	Chênh lệch	% Tăng/ (Giảm)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC công ty mẹ)	18.621.582.491	5.829.003.514	12.792.578.977	219,46%
Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)	15.992.351.746	736.356.321	15.255.995.425	2.071,82%

Mặc dù bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng vẫn còn khó khăn nhưng đã có các tín hiệu tích cực trong việc tháo gỡ những vướng mắc từ thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, Công ty đã áp dụng các biện pháp kích cầu để tăng trưởng doanh thu nên kỳ này hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có sự tăng trưởng, dẫn đến doanh thu và lợi nhuận sau thuế TNDN đều tăng so với cùng kỳ năm trước.

**4.2. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ tại Báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất kỳ 6 tháng đầu năm 2024 đã được soát xét:**

Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC có ý kiến ngoại trừ trên BCTC Riêng và Hợp nhất kỳ 6 tháng đầu năm 2024 của Công ty như sau:

**Trên Báo cáo riêng:**

Tại thuyết minh số 8(1) của bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty đang trình bày vấn đề Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành chưa nộp đủ tiền thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và tiền chậm nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước. Chúng tôi không thể thu thập đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này đến khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu của Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (thuyết minh 8(1)) và các khoản công nợ có liên quan (thuyết minh 8(8), 8(9), 8(10(\*))). Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các chỉ tiêu có liên quan trên Báo

*ta*



cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty (đính kèm) hay không.

***Trên Báo cáo hợp nhất:***

Tại thuyết minh số 8(1) của bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty đang trình bày vấn đề Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành chưa nộp đủ tiền thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và tiền chậm nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước. Chúng tôi không thể thu thập đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này đến khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu của Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (thuyết minh 8(1)) và các khoản công nợ có liên quan (thuyết minh 8(8), 8(9), 8(10(\*))). Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty (đính kèm) hay không.

***Công ty CP Bất động sản Thế Kỷ xin được giải trình như sau:***

CEN LAND đã tích cực làm việc với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về năng lực tài chính và lý do nợ đọng thuế trong suốt thời gian qua. Công ty này đã trao đổi thông tin cởi mở rằng tổng các khoản nợ thuế và chậm nộp ước khoảng 70 tỷ đồng, trong đó khoản thuế chậm nộp chủ yếu là thuế GTGT. Tuy nhiên, thực tế phần thuế GTGT mà Công ty này đang còn được khấu trừ khoảng 46 tỷ đồng. Do đó, nếu được cơ quan thuế chấp nhận bù trừ phần thuế GTGT này thì số tiền nợ thực tế phải nộp vào ngân sách nhà nước chỉ còn lại khoảng 24 tỷ đồng. Hơn nữa, việc chậm nộp thuế xuất phát từ những khó khăn tài chính tạm thời do bị ảnh hưởng khách quan và đột ngột từ dịch bệnh Covid-19, nền kinh tế khó khăn chung và thị trường bất động sản đóng băng thời gian dài. Tuy nhiên, Công ty này cũng đã chủ động lên phương án tài chính theo hướng nộp dần khoản nợ thuế theo tiến độ. Tính từ đầu năm 2024 đến nay, Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành đã nộp vào ngân sách Nhà nước số tiền nợ thuế là 1,23 tỷ đồng.

Hiện tại các khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành chủ yếu là tiền đặt cọc để mua các sản phẩm thuộc Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh (Tên thương mại là “*Hoa Tiên Paradise*”). Trong Quý 3 và Quý 4 năm 2024, khi có đề xuất phù hợp từ Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành, CEN LAND sẽ ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với các bất động sản đã đặt cọc để kết chuyển và cản trừ các nghĩa vụ tài chính giữa hai bên.

Ngoài ra, các khoản công nợ có liên quan khác cũng sẽ được CEN LAND nỗ lực thu hồi nhanh chóng trong năm 2024.

Bằng Công văn này, Công ty kính giải trình tới các Quý Cơ quan các nội dung trên.

Rất mong nhận được sự quan tâm, giúp đỡ và hợp tác của các Quý Cơ quan.

Trân trọng cảm ơn!

***Nơi nhận:***

- Như Kính gửi;
- Lưu: VT.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Phạm Đức Hùng**