

Số: 203 /2024/CV-CENLAND

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2024

V/v giải trình, báo cáo tình hình khắc  
phục tình trạng chứng khoán bị cảnh  
báo định kỳ Quý 3 năm 2024

Kính gửi:

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (“CEN LAND”) xin gửi lời chào trân trọng và lời cảm ơn sâu sắc tới Quý Cơ quan đã đồng hành và hỗ trợ CEN LAND trong suốt thời gian qua.

CEN LAND đã nhận được quyết định số 146/QĐ-SGDHCM ngày 03/4/2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về việc đưa cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Mã chứng khoán: CRE) vào diện cảnh báo kể từ ngày 10/4/2024 do tổ chức kiểm toán có ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023; và thông báo số 1591/TB-SGDHCM ngày 05/09/2024 về việc Cổ phiếu CRE giữ nguyên diện cảnh báo theo quyết định số 146/QĐ-SGDHCM ngày 03/4/2024 của Tổng Giám đốc SGDC TP.HCM

Bằng Công văn này, CEN LAND xin giải trình, báo cáo Quý Cơ quan tình hình khắc phục tình trạng chứng khoán bị cảnh báo định kỳ Quý 3 năm 2024 như sau:

**1. Về việc thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08042011 ký ngày 08/4/2021 giữa Cen Land, Galaxy Land và Trustlink liên quan tới Dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ:**

Tại kỳ Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC, tổ chức kiểm toán đã bỏ ý kiến ngoại trừ đối với nội dung này trong báo cáo tài chính của Cen Land. Đây là một kết quả rất tích cực thể hiện những nỗ lực to lớn của Cen Land và các đối tác trong công tác đốc thúc Chủ đầu tư giải quyết triệt để các vấn đề về nợ tiền sử dụng đất của Dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, từ đó góp phần tạo tín hiệu khả quan hơn để các bên yên tâm thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08042011. Cụ thể như sau:

Theo thông cáo báo chí ngày 27/3/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai - Chủ đầu tư Dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, tiền sử dụng đất phải nộp của giai đoạn 3 là 1.426.837.499.334 đồng, hiện Chủ đầu tư đã nộp được 758.724.285.044 đồng, số còn phải nộp là 668.113.214.290 đồng. Việc Chủ đầu tư chưa nộp đủ tiền sử dụng đất xuất phát từ một số nguyên nhân khách quan như: Số tiền sử dụng đất quá lớn nên Chủ đầu tư cần thời gian để cân đối và thu xếp tài chính, đồng thời, trong bối cảnh nền kinh tế khó khăn như hiện nay, việc kinh doanh và bán hàng bị ảnh hưởng dẫn đến nguồn thu theo dự kiến để nộp tiền sử dụng đất chưa được như kế hoạch.

Để xử lý tình trạng chậm nộp tiền sử dụng đất, Chủ đầu tư đã nỗ lực thực hiện các công việc sau đây: (i) Tích cực xử lý, huy động các nguồn vốn khác để đảm bảo dòng tiền nộp tiền sử dụng đất phần còn lại của Giai đoạn 3; (ii) Thực hiện các thủ tục với cơ quan nhà nước để được khấu trừ số tiền đền bù hỗ trợ giải phóng mặt bằng Chủ đầu tư đã chi trả cho các hộ dân có đất bị thu hồi cao hơn mức được phê duyệt nhằm xác định chính xác số tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước.

Trước thông tin trên, trong suốt thời gian qua, Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land đã đại diện cho các bên hợp tác còn lại của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08042011 ký ngày

08/4/2021 (gồm CEN LAND và Trustlink) để đốc thúc Chủ đầu tư khẩn trương nộp đủ tiền sử dụng đất, đồng thời liên tục cập nhật thông tin nộp tiền sử dụng đất từ Chủ đầu tư để triển khai thực hiện Hợp đồng hợp tác theo đúng mục tiêu đã đề ra. Bằng sự nỗ lực của các bên, trong Quý 2 năm 2024, Chủ đầu tư đã nộp thêm được 109,6 tỷ đồng; Từ đầu Quý 3 đến nay, Chủ đầu tư đã nộp thêm 230 tỷ đồng tiền sử dụng đất, từ đó nâng tổng số tiền sử dụng đất đã nộp cho giai đoạn 3 lên tới hơn 1.098 tỷ đồng, đạt khoảng 77% tiền sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước. Đây thực sự là một nỗ lực rất lớn của Chủ đầu tư và cũng là kết quả làm việc rất tích cực và quyết liệt từ phía Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land.

Trong thời gian tới, Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land sẽ tiếp tục đại diện cho CEN LAND và Trustlink bám sát tiến độ và đốc thúc Chủ đầu tư thu xếp nguồn để nộp bổ sung tiền sử dụng đất còn thiếu.

## 2. Về việc thu hồi các khoản nợ phải thu từ Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành và các bên liên quan:

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 tính đến kỳ tháng 9/2024 là hơn 46 tỷ đồng. Do đó, nếu được cơ quan thuế chấp nhận khấu 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. Cụ thể, từ ngày 31/5/2024 đến nay, Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành đã nộp vào ngân sách Nhà nước số tiền nợ thuế là 6,3 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 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 cân 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.

Vậy bằng Công văn này, CEN LAND kính giải trình tới các Quý Cơ quan các nội dung được yêu cầu.

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

Trân trọng cảm ơn,

**Nơi nhận:**

- Như Kính gửi;
- Lưu: VT.

  
**ĐẠI DIỆN CÔNG TY**  
  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Phạm Đức Hùng*