

**CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**

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

Số: 71/2024/CV-CENLAND

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

V/v giải trình Kết quả SXKD năm 2023
và Ý kiến kiểm toán ngoại trừ trên
BCTC riêng và hợp nhất năm 2023

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 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 ("*Công ty*") xin được giải trình các trường hợp sau:

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) tại Báo cáo tài chính năm 2023 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước:**

DVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (<i>BCTC công ty mẹ</i>)	8.155.464.591	188.972.468.791	- 180.817.004.200	-95,68%
Lợi nhuận sau thuế TNDN (<i>BCTC hợp nhất</i>)	2.055.354.533	194.430.985.905	- 192.375.631.372	-98,94%

Nguyên nhân:

Năm 2023 thị trường bất động sản đối mặt với rất nhiều khó khăn và các yếu tố không thuận lợi như việc các ngân hàng siết chặt tín dụng cho vay đối với các giao dịch bất động sản, các kênh huy động vốn qua trái phiếu bị kiểm soát gây áp lực lớn cho người mua nhà và chủ đầu tư... dẫn đến doanh thu thuần và lợi nhuận đều giảm đáng kể so với cùng kỳ năm trước.

- Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên:**

DVT: đồng

Chỉ tiêu	Số liệu năm 2023 sau kiểm toán	Số liệu năm 2023 trước kiểm toán	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (<i>BCTC hợp nhất</i>)	2.055.354.533	2.522.265.419	-466.910.886	-18,51%

Nguyên nhân:

Công ty con hạch toán bổ sung chi phí quản lý vận hành dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo hợp nhất giảm đi 0,47 tỷ đồng.

4.3. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023:

Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC có ý kiến ngoại trừ trên BCTC Riêng và Hợp nhất năm 2023 của Công ty như sau:

Trên Báo cáo riêng:

Tại thuyết minh số 8(5) của bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Công ty đang trình bày việc Chủ đầu tư của dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ chưa nộp đầy đủ tiền sử dụng đất tính cho giai đoạn 3 của dự án. Vì vậy, tiến độ thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với dự án này có thể chậm hơn dự kiến. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để có thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính riêng của Công ty (đính kèm).

Tại thuyết minh số 8(7) của bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, 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(7)) 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 riêng của Công ty (đính kèm) hay không.

Trên Báo cáo hợp nhất:

Tại thuyết minh số 9(5) của bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang trình bày việc Chủ đầu tư của dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ chưa nộp đầy đủ tiền sử dụng đất tính cho giai đoạn 3 của dự án vì vậy tiến độ thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với dự án này có thể chậm hơn dự kiến. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để có thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty (đính kèm).

Tại thuyết minh số 9(7) của bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 9(7)) và các khoản công nợ có liên quan (thuyết minh 9(8), 9(9), 9(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 của Công ty (đính kèm) hay không.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ xin được giải trình như sau:

Đối với giai đoạn 3 của dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, hiện Chủ đầu tư đã nộp được 758,7 tỷ đồng tiền sử dụng đất, số còn nợ là 668,1 tỷ đồng. Do số tiền sử dụng đất quá lớn cộng thêm bối cảnh nền kinh tế khó khăn, việc bán hàng bị ảnh hưởng nên nguồn thu theo dự kiến để nộp tiền sử dụng đất chưa được như kế hoạch. Theo thông cáo báo chí ngày 27/3/2024 của chủ đầu tư, hiện chủ đầu tư đang rất tích cực xử lý, huy động các nguồn khác để đảm bảo dòng tiền nộp tiền sử dụng đất phần còn lại của giai đoạn 3. Chủ đầu tư sẽ nỗ lực chủ động các nguồn lực để đến ngày 31/5/2024 hoàn thành việc nộp số tiền sử dụng đất giai đoạn 3 của dự án.

Đối với việc nợ thuế của Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành gây ảnh hưởng đến ý kiến của kiểm toán về việc xác định khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu của Công ty Cổ



(Handwritten signature)

phần Hồng Lam Xuân Thành và các khoản công nợ có liên quan, chúng tôi đã làm việc với chủ đầu tư để đề xuất việc nộp thuế, phía chủ đầu tư có thông tin khoản thuế chậm nộp chủ yếu là thuế GTGT, tổng các khoản nợ thuế và chậm nộp ước khoảng 70 tỷ đồng, tuy nhiên tiền thuế GTGT chủ đầu tư đang còn được khấu trừ tới hiện tại khoảng hơn 40 tỷ đồng. Đây chỉ là khó khăn tài chính tạm thời của Công ty CP Hồng Lam Xuân Thành trong bối cảnh nền kinh tế khó khăn, và chủ đầu tư cũng cam kết sẽ nỗ lực hết sức để nộp dần khoản nợ thuế nêu trên.

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 của các Quý Cơ quan.

Trân trọng cảm ơn,

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu: VT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Đức Hùng

