

Số: 29.05/CV-QCG.24

“Về việc cung cấp thông tin chính thức của
Công ty về liên quan Dự án 39-39B Bến
Vân Đồn, Q4, TP HCM”

**THÔNG TIN CHÍNH THỨC
CỦA CÔNG TY QUỐC CƯỜNG GIA LAI
LIÊN QUAN DỰ ÁN 39-39B BẾN VÂN ĐỒN, QUẬN 4, TP HCM**

**Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH
- QUÝ CỔ ĐÔNG VÀ ĐỐI TÁC**

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI (CÔNG TY)

- Mã chứng khoán: QCG
- Trụ sở chính : Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, Tp. Pleiku, Gia Lai
- VPDD: Số 26 Trần Quốc Thảo, Phường 06, Quận 03, TP. Hồ Chí Minh

Lời đầu tiên, Công ty xin chân thành cảm ơn Quý Ủy ban, Quý Sở, Quý Cổ đông và Quý đối tác đã và đang đồng hành cùng Công ty trong suốt thời gian qua!

Trong bối cảnh thị trường hiện còn rất nhiều khó khăn chưa được tháo gỡ, doanh nghiệp phải đối mặt với vô vàn thách thức để tồn tại và phát triển, tuy nhiên một số cơ quan báo chí, kênh youtube đã đăng tin và phản ánh các thông tin chưa chính xác ảnh hưởng xấu đến Công ty CP Quốc Cường Gia Lai về việc Dự án 39-39B Bến Vân Đồn, quận 4, Tp HCM. Những thông tin này đã gây ảnh hưởng lớn đến doanh nghiệp, gây tâm lý hoang mang cho quý cổ đông và đối tác, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của quý cổ đông và hoạt động của doanh nghiệp.

Công ty CP Quốc Cường Gia Lai luôn xây dựng và gìn giữ văn hóa kinh doanh minh bạch, hoạt động kinh doanh tuân thủ các quy định của pháp luật vì quyền lợi chính đáng của doanh nghiệp và cổ đông. Do đó, bằng thông báo này, Công ty chính thức phản hồi đến Quý UBCKNN, Sở GDCK TPHCM, Quý cổ đông và đối tác liên quan đến sự việc trên như sau :

(1) Quốc Cường Gia Lai là bên mua ngay tình, không liên quan đến Tập đoàn Cao su.

- Năm 2013, Quốc Cường Gia Lai đã đàm phán và ký kết hợp đồng hứa chuyển nhượng và đặt cọc cho Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tín do ông Dừa đại diện ký (gọi tắt là công ty CP Việt Tín) về việc nhận chuyển nhượng 100% góp vốn Công ty TNHH Phú Việt Tín, chủ đầu tư dự án 39-39B Bến Vân Đồn, phường 12, quận 4, Tp. HCM. Công

ty CP Việt Tín (do ông Đặng Phước Dừa làm đại diện) và bà Lê Y Linh là bên được ủy quyền thực hiện của bên chủ sở hữu phần góp vốn chuyên nhượng này.

- Tổng giá vốn nhận chuyên nhượng 100% vốn góp này do Công ty Quốc Cường Gia Lai chi trả theo thỏa thuận kèm hóa đơn, chứng từ là **464.2 tỷ đồng, KHÔNG PHẢI 6 TỶ như các cơ quan báo chí đăng tải.**
- Quốc Cường Gia Lai chưa bao giờ làm việc, đàm phán trực tiếp với Tập đoàn cao su Việt Nam, Công ty Cao su Đồng Nai và Công ty Cao su Bà Rịa liên quan đến việc nhận chuyên nhượng vốn góp này.

Tháng 8/2014, Quốc Cường Gia Lai nhận chuyên nhượng **79,2%** vốn góp Cty Phú Việt Tín từ **Công TNHH TMTM Việt Tín** do bà Lê Y Linh làm người đại diện; **19,8%** vốn góp từ **Công ty CP ĐTTM Việt Tín** do ông Đặng Phước Dừa làm đại diện;

Ngày 08/9/2014, Quốc Cường Gia Lai nhận chuyên nhượng **1%** vốn góp từ Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai tỷ lệ 0,72% vốn góp (trương đương 43,2 triệu đồng vốn điều lệ) và Công ty TNHH MTV Cao su Bà Rịa với tỷ lệ 0,28% vốn góp (trương đương 16,8 triệu đồng vốn điều lệ) theo sự sắp xếp và đề nghị của ông Dừa và bà Linh, đại diện Bên Bán dựa trên cơ sở Tập đoàn cao su đã có văn bản thống nhất ý kiến về việc chuyển nhượng vốn cho Công ty TNHH Việt Tín 80% (bà Lê Y Linh đại diện), chuyển nhượng cho Công ty CP Việt Tín 20% (ông Đặng Phước Dừa đại diện), giai đoạn 1 chuyển nhượng 99%, giai đoạn 2 chuyển nhượng 1%.)

(2) Trước khi thực hiện giao dịch này, công ty Quốc Cường Gia Lai đã nghiên cứu hồ sơ pháp lý công ty Phú Việt Tín cũng như hồ sơ pháp lý dự án đầy đủ và đúng quy định thì mới ký Hợp đồng để nhận chuyên nhượng. Cụ thể như sau:

- Ngày 25/3/2010, UBND TP. HCM có quyết định số 1366 thu hồi và giao đất tại số 39-39B Bến Vân Đồn cho Công ty TNHH Phú Việt Tín.
- Theo giấy phép Đăng ký kinh doanh ngày 7/4/2010 thành viên của Công ty TNHH Phú Việt Tín là Công ty Retro Harvest Finance 80%, Công ty TNHH MTV Cao su Bà Rịa 5.6%, Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai 14.4%.
- Theo đó, Công ty Retro Harvest có ủy quyền cho ông Đặng Phước Dừa - Chủ tịch HĐQT Công ty Việt Tín, bà Lê Y Linh có quyền định đoạt phần vốn góp với tỷ lệ 80%, đồng thời bên bán (đại diện là ông Dừa, bà Linh) cam kết chịu trách nhiệm chuyên nhượng cho bên mua toàn bộ 100% vốn của Công ty Phú Việt Tín.
- Ngày 6/12/2023, Quốc Cường Gia Lai có ký hợp đồng hứa chuyên nhượng 100% vốn góp của Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tín do ông Dừa đại diện ký (gọi tắt là công ty Việt Tín) tại Công ty Phú Việt Tín.

NHƯ VẬY, VIỆC NHẬN CHUYÊN NHƯỢNG VỐN GÓP CÔNG TY TNHH PHÚ VIỆT TÍN – CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN 39-39B BẾN VÂN ĐỒN ĐƯỢC THỰC HIỆN GIỮA CÔNG TY QUỐC CƯỜNG GIA LAI VÀ CÔNG TY VIỆT TÍN; ÔNG ĐẶNG PHƯỚC DỪA VÀ BÀ LÊ Y LINH LÀ BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN THỰC HIỆN.

(Lý do quan trọng và chính đáng nhất là Tập đoàn cao su đã có văn bản thống nhất việc chuyển nhượng cho TNHH TMTH Việt Tín 80% và CP ĐTTM Việt Tín 20% (Giai đoạn 1: 99%, Giai đoạn 2: 1%).

(3) Tổng giá vốn nhận chuyển nhượng 100% vốn góp này do Công ty Quốc Cường Gia Lai chi trả theo thỏa thuận kèm hóa đơn, chứng từ là 464.2 tỷ đồng, không phải 6 tỷ như các cơ quan báo chí đăng tải

- Tổng giá trị theo hợp đồng hứa cam kết chuyển nhượng 100% vốn góp tại Công ty Phú Việt Tín (ông Dừa đại diện Công ty CP Việt Tín ký theo ủy quyền) với tổng giá trị là 460.9 tỷ đồng. Công ty Quốc Cường Gia Lai thanh toán, quyết toán và chuyển trực tiếp đến tài khoản của 2 công ty tư nhân nêu trên (Công ty TNHH Việt Tín và Công ty CP Việt Tín), Quốc Cường Gia Lai đã nhận hóa đơn tài chính đúng theo hợp đồng đã ký, đã kê khai và hạch toán giao dịch theo đúng quy định.
- Tổng giá vốn Công ty Quốc Cường Gia Lai nhận chuyển nhượng vốn góp này là **464.2 tỷ chứ không phải “xấp xỉ 6 tỷ đồng”** như báo chí đưa tin (việc đưa tin sai sót này thật sự nghiêm trọng, bạn đọc vô cùng phẫn nộ, và hiểu lầm)

(4) Về việc triển khai dự án và chuyển nhượng lại vốn góp theo quy định của pháp luật

- Dự án 39-39B Bến Vân Đồn có vị trí đẹp, đắc địa, trong quá trình triển khai thực hiện dự án, khi đó Công ty Quốc Cường Gia Lai còn dự định làm bến du thuyền kết nối từ dự án này thông với dự án Phước Kiển Nhà Bè (TPHCM) để đón khách hàng đi thăm quan dự án Phước Kiển bằng thuyền và ca nô nhưng HĐQT Công ty đưa ra kế hoạch nếu tài chính tập trung vào Phước Kiển thì Dự án 39- 39B Bến Vân Đồn phải chậm lại, không thể đầu tư 02 dự án cùng lúc, từ đó HĐQT quyết định bán, lý do bán mà rất tiếc là vì lúc này kênh Bến Nghé đã được đầu tư vào thi công cải tạo, dòng nước ở kênh này trong xanh và không còn hôi thối như trước đây, giá trị tăng lên gấp bội lần, HĐQT Công ty nhận thấy tiềm năng này nhưng phải hy sinh vì dự án Phước Kiển, bán để bớt gánh nặng về tài chính, tránh rủi ro cho công ty và cổ đông.
- Khi tiếp cận, đàm phán và thương lượng, Công ty Quốc Cường Gia Lai nhận thấy đây là Dự án đủ pháp lý theo quy định hiện hành nên mới quyết định nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty Phú Việt Tín. Đại diện bên bán là Bà Linh và Ông Dừa có đăng ký GPKD thể hiện rõ tại sở kế hoạch đầu tư TP HCM.
- Việc “CÓ ĐẤU GIÁ HAY KHÔNG” *đó là pháp lý của dự án do cơ quan chính quyền và UBTP quyết định về pháp lý của dự án theo từng thời kỳ trước đây 10 năm.*
- Nhưng điều quan trọng đáng chú ý để phòng pháp chế, luật sư của Quốc Cường Gia Lai xem xét pháp lý trước khi quyết định nhận chuyển nhượng 100% vốn góp với cơ sở có 02 lần định giá công khai như sau:

1. Quyết định giá số 3490/QĐ-UBND ngày 12/7/2011, về duyệt giá trị QSDĐ tại mặt bằng số 39-39B đường Bến Vân Đồn, phường 12, quận 4 theo giá thị trường để công ty TNHH

Phú Việt Tín, thực hiện nghĩa vụ, khi được chuyển mục đích sử dụng đất đầu tư xây dựng khu phức hợp văn phòng và căn hộ, tại điều 1 : Duyệt giá trị QSDĐ tại 39-39B theo giá thị trường là **194.861.380.028 đồng** với diện tích 5.780,2m² ghi chú: (phần diện tích của 02 con đường dự phóng (1) là đường 12m DT là 756,6m²; (2) đường 10m DT là 397,7m², tổng cộng là 1.154,3m² vẫn phải tính tiền sử dụng đất mặc dù quy hoạch là đường dự phóng).

2. Văn bản số 6344/CT-QLĐ ngày 22.8.2012 về việc gia hạn nộp tiền SDD:

- **Căn cứ nghị quyết số 13/NQ ngày 10/5/2012 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường ...**
- Ngày 22/08/2012 Cục Thuế có văn bản số 6344/CT-QLĐ đề nghị công ty TNHH Phú Việt Tín bổ sung hồ sơ, tài liệu liên quan để được xét duyệt gia hạn thời gian nộp tiền sử dụng đất của QĐ giá số 3490 nêu trên đính kèm danh sách được gia hạn theo thông tư số 83/2012/TT-BTC của bộ tài chính, ban hành kèm QĐ số 6181/QĐ- UBND ngày 8/12/2012 của UBTP trong đó có 03 công ty được gia hạn, không riêng gì công ty TNHH Phú Việt Tín gồm công ty phát triển nhà và hạ tầng Long Phước Điền, và công ty TNHH một thành viên Vĩnh Phong Thái và công ty TNHH Phú Việt Tín.

3. Văn bản số 9811/STC-BVG ngày 02/10/2013 về việc tiến hành thực hiện thẩm định giá lại trên địa bàn thành phố ... Căn cứ công văn số 1815/TTg-KTN ngày 30/10/2012 của Thủ Tướng Chính phủ về giải quyết khó khăn vướng mắc khi thực hiện chính sách thu tiền sử dụng đất, văn bản số 1033/HD-STC ngày 29/1/2013 của liên ngành Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế : xác định **lại** tiền sử dụng đất theo chính sách tháo gỡ và tính **lại** giá đất tại thời điểm tính tiền sử dụng đất.

- Ngày 19/6/2013 Sở Tài Chính có công văn số 5377/STC-BVG thực hiện xác định **lại** giá trị tiền sử dụng đất của 03 công ty nêu trên, trong đó có công ty TNHH Phú Việt Tín.
- Ngày 14/2/2014 tờ trình số 1238TTr - HĐTĐG trình thẩm định giá **lại** từ **194.861.380.028 đồng** , sau khi định giá **lại** còn **186.179.438.552 đồng** với đơn giá là **32.209.861đ/m² x 5780,2 m² = 186.179.438.552 đồng** với diện tích là 5780,2 m² (**không phải như thông tin truyền thông đại chúng là 6201,6m²**)
- Quyết định số 1107/QĐ- UBND ngày 11/3/2014 phê duyệt giá công ty TNHH Phú Việt Tín phải nộp tiền sử dụng đất là **186.179.438.552 đồng**.

Vậy trong quá trình Quốc Cường Gia Lai thẩm định toàn bộ hồ sơ trước khi mua 100% vốn góp công ty chủ đầu tư dự án 39-39B Bến Vân Đồn thì các quyết định và nhiều văn bản tháo gỡ nêu trên của UBTP, các Sở liên ngành , Hội đồng Giá vv... đã thể hiện cho thấy thị trường BĐS lúc này của hơn 10 năm trước hoàn toàn không như hiện nay.

Lý do : khi quyết định giá số 3490/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 ban hành với giá nộp tiền sử dụng đất là **194.861.380.028 đồng** nhưng thị trường không khả thi, rất nhiều doanh

ng nghiệp không nộp được tiền sử dụng đất, nếu nộp thì kinh doanh sẽ lỗ nên từ 2011 đến 2013 để tháo gỡ thì Thủ Tướng Chính phủ đã ban hành nghị quyết 13/TTg tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho định giá lại, theo hình thức như sau :

(a) nếu giá định lại theo thị trường tại thời điểm định giá, mà cao hơn giá đã ban hành trước đây, thì doanh nghiệp được chọn giá đã ban hành (thấp hơn).

(b) Và nếu giá định lại tại thời điểm định giá mà thấp hơn giá trước đây đã ban hành thì doanh nghiệp được chọn giá định lại dù giá định lại (thấp hơn) với bối cảnh và việc định giá nộp tiền sử dụng đất chính sách thời điểm cách đây 10 năm tháo gỡ và khuyến khích doanh nghiệp nộp tiền sử dụng đất, với cơ sở trong quá trình theo nhiều Quyết định và văn bản chúng tôi nêu như trên.

Như vậy, việc định giá đất khi nộp tiền sử dụng đất của thời kỳ 10 năm trước có những quy định khác với hiện nay.

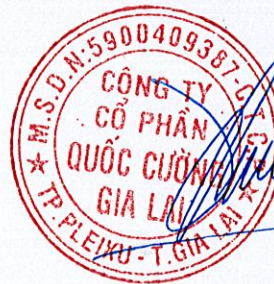
(5) Về việc tuân thủ các quy định pháp luật trong việc chuyển nhượng:

Tất cả các giao dịch mua bán, chuyển nhượng, hoạt động kinh doanh, kết quả kinh doanh phát sinh trong kỳ đều được công ty thực hiện kê khai, hạch toán, báo cáo theo đúng quy định và chuẩn mực kế toán, thực hiện nghĩa vụ kê khai nộp thuế theo quy định và đã được cơ quan thuế kiểm tra, thanh quyết toán thuế qua nhiều niên độ. Các báo cáo hàng quý, hàng năm đều được các đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán hàng quý, hàng năm. Các thông tin đều được công bố, công khai minh bạch theo đúng quy định của Sở giao dịch chứng khoán, Ủy ban chứng khoán Nhà Nước.

Như vậy theo quy kết của một số cơ quan báo chí, và kênh YouTube đã đưa thông tin gây hiểu nhầm về Công ty Quốc Cường Gia Lai, ảnh hưởng nghiêm trọng đến uy tín và hoạt động kinh doanh của Công ty, gây thiệt hại cho doanh nghiệp và quyền lợi chính đáng của hơn 3000 quý cổ đông. Công ty đang tích cực làm việc với các cơ quan báo chí và cơ quan quản lý báo chí để thông tin được rõ chính xác đúng bản chất thực tế, trả lại đúng bản chất sự việc.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước Pháp luật.

**CÔNG TY CP QUỐC CƯỜNG GIA LAI
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thị Như Loan