



QUỐC CƯỜNG GIA LAI GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN  
QUỐC CƯỜNG GIA LAI  
Số : 204/CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự Do - Hạnh phúc

Tp Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2018

## CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

### PHẢN HỒI THÔNG TIN BÁO CHÍ

- Kính gửi:
- Ủy Ban Chứng Khoán nhà nước
  - Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
  - Quý cổ đông của Công ty CP Quốc Cường Gia Lai
  - Các nhà đầu tư và các đối tác của Công ty CP Quốc Cường Gia Lai

Công ty cổ phần Quốc Cường Gia Lai (QCGL) xin gửi tới quý Sở, quý cơ quan Ban ngành, quý cổ đông, quý nhà đầu tư và các đối tác lời chúc sức khỏe và lời chào trân trọng.

Những ngày qua nhiều phương tiện thông tin truyền thông có đưa các nội dung liên quan đến việc Công ty QCGL nhận chuyển nhượng 32,4 ha đất tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè từ công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận. Công ty chúng tôi xin gửi đến quý Sở, quý cơ quan Ban ngành, quý cổ đông, quý nhà đầu tư và các đối tác các nội dung thông tin như sau :

Công ty QCGL xin được khẳng định quyền sử dụng đất nông nghiệp với diện tích 32,4 ha (đất da beo) mà công ty Tân Thuận chuyển nhượng cho QCGL 100% **không phải là Đất công** như các báo đài đã đưa trong thời gian qua, và việc chuyển nhượng này cũng **không phải thông qua đấu giá**, theo quy định pháp luật với các lý do căn cứ sau:

- Các thửa đất này không phải do Nhà nước giao đất cho công ty Tân Thuận quản lý, **không phải đất trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh, không phải là đối tượng đất thuộc sở hữu Nhà nước giao cho cơ quan, đơn vị, tổ chức quản lý sử dụng áp dụng Quyết định 09/2007/QĐ- TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 19/01/2007.**
- Các thửa đất mà công ty Tân Thuận chuyển nhượng cho QCGL là đất nông nghiệp, **công ty Tân Thuận đã dùng nguồn tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty (kinh doanh bất động sản) để thương lượng đền bù trực tiếp** với các người dân. QCGL cũng đã và đang tiếp tục đền bù các thửa đất trong khu đất này. Vì hiện nay Tân Thuận chỉ mới chuyển nhượng cho QCGL 32,4 ha/ 50ha.
- Công ty Tân Thuận là công ty có 100% vốn chủ sở hữu là Văn phòng Thành Ủy, công ty là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và hoạt động theo đúng Luật Doanh Nghiệp, Luật Đất Đai. Các thửa đất Tân Thuận đền bù trực tiếp của người dân là hàng hóa của doanh nghiệp và được kê khai sổ sách hạch toán vào tài khoản 154 là hàng hóa tồn kho của công ty. Hơn nữa nguồn thu từ việc chuyển nhượng này được điều chuyển

bổ sung vào nguồn vốn đầu tư cho hoạt động kinh doanh – dịch vụ tạo nguồn thu cho ngân sách Đảng bộ Thành phố.

- Căn cứ theo Điều 118 Luật Đất đai 2013, các thửa đất chuyển nhượng không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và **không thuộc các trường hợp đấu giá** quyền sử dụng đất theo quy định tại điều luật này.
- Căn cứ theo Nghị định 99/2015 để thực hiện dự án thì phải đáp ứng 2 điều kiện cốt lõi :
  - o Tổng khu đất quy hoạch phải được đền bù sạch 100% là 50ha. Hiện công ty Tân Thuận mới đền bù 32,4ha.
  - o Năng lực công ty thực hiện phải đáp ứng được 20% vốn đối ứng của công ty so với tổng mức đầu tư dự án 50ha này khoảng 5000 tỷ (áp theo suất đầu tư của Bộ Xây Dựng quy định). Vì vậy điều kiện để thực hiện dự án thì công ty Tân Thuận phải có vốn chủ sở hữu tối thiểu khoảng 1000 tỷ đồng, trong khi vốn điều lệ của công ty Tân Thuận là 126 tỷ, vì vậy công ty Tân Thuận không chứng minh đủ năng lực và không đền bù tiếp sẽ không thực hiện được dự án, buộc phải bán 32,4 ha đất đã đền bù.
- Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp và Điều lệ hoạt động của tổ chức, Công ty Tân Thuận đã trình xin ý kiến của Chủ sở hữu là Văn phòng Thành ủy về việc chuyển nhượng này và đã có công văn số 512-TB/VPTU ngày 02/06/2017 chấp thuận chủ trương của Văn phòng Thành Ủy (chủ sở hữu).
- Ngày 05/06/2017 công ty Tân Thuận và công ty QCGL đã ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng số 203/HĐKT/2017 theo các căn cứ sau :
  - o Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp
  - o Căn cứ vào văn bản thuận địa điểm đầu tư của Ủy ban Nhân dân Thành phố HCM số 4051/UBND-ĐTMT ngày 10/08/2009 và văn bản gia hạn số 2680/UBND – ĐTMT ngày 03 tháng 06 năm 2013,
  - o Văn bản số 512-TB/VPTU ngày 01/06/2017 của Văn phòng Thành ủy chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH một thành viên Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận chuyển nhượng phần đất đã đền bù tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè cho công ty CP Quốc Cường Gia Lai.
- Ngày 11/12/2017 công ty QCGL có nhận được công văn số 738/CV-TT từ công ty Tân Thuận v/v tạm dừng thực hiện Hợp đồng cho đến khi có chỉ đạo của Thường trực Thành ủy.
- Ngày 23/12/2017, có buổi làm việc giữa Văn phòng Thành ủy, công ty Tân Thuận, công ty QCGL liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng.
- Ngày 09/02/2018 hai bên ký Phụ lục hợp đồng số 03 điều chỉnh giá trị hợp đồng theo các căn cứ :
  - o Căn cứ Văn bản số 13026/STNMT-KTĐ ngày 13 tháng 12 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường về phúc đáp công văn số 6893/CV-VPTU ngày 05 tháng 12 năm 2017;



- o Căn cứ Biên bản làm việc số 590A – BB/VPTU ngày 23 tháng 12 năm 2017 giữa Văn phòng Thành ủy (chủ sở hữu của Công ty Tân Thuận) và Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai,

Trong suốt quá trình hơn 10 tháng thực hiện đàm phán, thương lượng và đi đến ký kết Hợp đồng chuyển nhượng này QCGL hoàn toàn ý thức được việc giao dịch mua bán này tuân thủ đúng theo quy định của Luật doanh nghiệp, luật kinh doanh bất động sản và Luật đất đai. QCGL khẳng định luôn tuân thủ đúng các quy định của Pháp luật khi ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng này.

**Về giá trị chuyển nhượng hợp đồng :** QCGL khẳng định tổng giá trị công ty QCGL nhận chuyển nhượng các thửa đất nông nghiệp có diện tích 32,4 ha với tổng giá trị là **632 tỷ** (có VAT) và 574,5 tỷ (chưa VAT) chứ không như các cơ quan báo đài đã nêu là 419 tỷ, Cụ thể :

- Trong buổi làm việc ngày 23/12/2017 giữa Văn phòng Thành ủy, công ty Tân Thuận, công ty QCGL, tại cuộc họp có nêu công văn số 13026/STNMT-KTĐ ngày 13/12/2017 và thuyết minh kết quả của Sở TNMT đã rà soát và có ý kiến về giá đất để tính bồi thường trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất hoặc trường hợp được khấu trừ nếu được chuyển mục đích sử dụng đất làm dự án thương mại đối với phần diện tích đất này.
- Ngày 09/02/2018, công ty Tân Thuận và công ty QCGL ký phụ lục hợp đồng số 03 điều chỉnh giá hợp đồng sau khi tham khảo các ý kiến của các Ban ngành và Sở TNMT. Tổng giá trị hợp đồng sau khi ký phụ lục là 574,4 tỷ (chưa VAT), 632 tỷ (có VAT), bình quân **1.768.000 đồng/m<sup>2</sup> (chưa VAT), 1.944.800 đồng/m<sup>2</sup> (có VAT)**. Chúng tôi phải nộp thêm 155,3 tỷ (chưa VAT), 170,8 tỷ (có VAT).
- Công ty QCGL đồng ý ký Phụ lục hợp đồng điều chỉnh giá trị hợp đồng là do công ty nhận thấy giá đất 1.768.000 đồng/m<sup>2</sup> (chưa VAT) mà Sở TNMT xác định là giá đất được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở khi thực hiện dự án. Do đó QCGL đồng ý tăng thêm 155,3 tỷ (chưa VAT) và sẽ thanh toán chậm nhất vào tháng 12/2018.

**Công ty cũng xin trình bày cơ sở so sánh và xác định giá trị chuyển nhượng của các thửa đất này theo giá thị trường cụ thể như sau :**

- A. Các bất lợi của các thửa đất cấu thành giá đất không cao như dư luận đưa tin :**
1. Các thửa đất được đền bù không tập trung, da beo rất nhiều. Quy mô quy hoạch dự án là 50ha và Tân Thuận mới đền bù được 32,4 ha (chỉ chiếm 68%), công ty QCGL còn phải tiếp tục đền bù thêm 32% đất da beo với giá cao của dân cho đủ 100% thì mới được công nhận chủ đầu tư để thực hiện dự án. Thời gian đền bù sẽ là rủi ro của công ty về việc phát sinh chi chí tăng giá thương lượng đền bù của người dân và chi phí lãi vay trong suốt thời gian dài đền bù.
  2. Diện tích các thửa đất ven sông bị sặc lở gần 1 ha (trong khi QCGL thanh toán cho Tân Thuận trên tổng diện tích ghi nhận trên Giấy chứng nhận), hơn 4,5ha hành lang an toàn



lưới điện, hành lang bảo vệ rạch, các thửa đất cách mặt tiền đường 75 m và không có đường vào thửa đất.

3. Hiện công ty Minh Thành đã nhận chuyển nhượng 5ha (100% đất sạch và đã san lấp) từ người dân trong quy mô quy hoạch 1/2000 của khu đất 50ha và đã được duyệt 100% cao tầng và hệ số sử dụng 6 lần. Các thửa đất còn lại của Tân Thuận chỉ còn 10% là đất cao tầng, 90% là đất thấp tầng và hệ số sử dụng đất chỉ còn 1,5 lần. Vậy trong cùng một khu đất, thì đất công ty Minh Thành giá cao hơn đất của Tân Thuận 450%.

**B. So sánh giá thị trường của các thửa đất cùng khu vực và cùng thời điểm công ty QCGL đàm phán giá chuyển nhượng với công ty Tân Thuận (Quý IV/2016):**

- QCGL cũng đã nhận chuyển nhượng các thửa đất từ người dân trong khu đất 50ha này từ năm 2016 – 2017 với giá nhận chuyển nhượng từ 2 triệu đến 2,5 triệu đồng/m<sup>2</sup> cho các thửa đất có diện tích từ 1000m<sup>2</sup> đến 2.400m<sup>2</sup>.
- Cùng thời điểm 2017, có một khu đất đang chào bán cho QCGL lô đất đôi diện tích khu đất công ty Tân Thuận với diện tích hơn 10ha đã đền bù sạch 100% (không da beo), có đường vào khu đất với giá là 2,2 triệu/m<sup>2</sup>. Công ty QCGL đã trả 1,8tr/m<sup>2</sup> nhưng chủ đất chưa đồng ý, đến nay 2018 chủ đất vẫn đang chào bán với giá 2,8 triệu/m<sup>2</sup> đã hơn 1 năm vẫn chưa bán được.
- Theo thông tin các cơ quan báo đài dẫn chứng giá đất mà công ty QCGL đã bỏ tiền ra đền bù cho dự án khu dân cư Phước Kiển với giá 4.650.000 đồng/m<sup>2</sup> là đơn giá mà QCGL đã đền bù cho dự án khác. Dự án này cách khu đất Tân Thuận khoảng 10 km. Báo đài đưa ra thông tin so sánh quá sai lệch vì dự án Bắc Phước Kiển 91ha là vị trí trung tâm, không thể so sánh vị trí không trung tâm (tuy cùng xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè).

Dựa trên các cơ sở so sánh và đánh giá trên, công ty QCGL cho rằng đơn giá mà chúng tôi đã đàm phán thành công và ký kết hợp đồng với công ty Tân Thuận là hoàn toàn phù hợp với giá thị trường thời điểm đó với các đặc điểm khu đất nêu trên.

Căn cứ vào các nội dung trình bày như trên, công ty QCGL một lần nữa **khẳng định các thửa đất nông nghiệp với diện tích 32,4 ha giữa công ty Tân Thuận và công ty QCGL không phải là đất công**; quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký kết là hoàn toàn tuân thủ đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Đất Đai.

Thông tin về việc “**chuyển nhượng 32,4 ha đất giữa công ty Tân Thuận và công ty QCGL là bán đất công và làm thất thoát ngân sách nhà nước hàng ngàn tỷ**” như các báo đài đã đưa tin trong những ngày qua là **hoàn toàn không có cơ sở căn cứ pháp lý**. QCGL khẳng định một lần nữa khu đất Tân Thuận chuyển nhượng cho QCGL là hàng hóa, sản phẩm của một công ty kinh doanh Bất động sản, không phải là **đất công cũng như không phải tài sản công** bởi vì Văn phòng Thành Ủy đang sở hữu các công ty kinh doanh các ngành nghề lĩnh vực khác nhau như : ngân hàng, khách sạn, dầu khí, bất động sản. Công ty kinh doanh bất động sản là công ty XD và KD Nhà Phú Nhuận, công ty Tân Thuận. Hơn thế nữa, công ty Tân Thuận đã thực hiện nhiều dự án phân lô bán nền tại khu vực Bình Chánh, quận 7; dự án căn hộ quận Gò Vấp,...Hiện nay công ty Tân Thuận vẫn chào bán các sản phẩm như các công ty bất động sản khác. Nếu dư luận cho rằng khu đất Tân Thuận chuyển



cho QCGL là đất công hoặc tài sản công thì các căn hộ, đất nền và sản phẩm của Tân Thuận đều là đất công, tài sản công?

Các thông tin báo chí đưa ra không thận trọng, không xác minh từ hai phía cho các sự việc thực tế đã gây ảnh hưởng rất lớn đến uy tín của công ty QCGL. Công ty QCGL đang tiếp tục gửi công văn đến các cơ quan ban ngành Thông tin truyền thông để trình bày sự việc này để bảo vệ uy tín, quyền lợi của Công ty và ngăn chặn phát sinh các thiệt hại tổn thất quá lớn cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chúng tôi xin trân trọng thông báo và cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên
- Website
- Lưu

**Người thực hiện công bố thông tin**



**Nguyễn Quốc Cường**

