

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2016

Số: .../CV-BCD

V/v bổ sung công bố thông tin đầu giá lần đầu của
Cty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5.

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)

Hồ sơ công bố thông tin về việc bán cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 (SÀI GÒN 5) đã được công bố thông tin từ ngày 30/12/2015 trên Báo Đầu tư Chứng khoán và Báo Người Lao động, được đăng tải trên website của Quý Sở và các đại lý đầu giá.

Sau khi rà soát hồ sơ công bố thông tin của Công ty liên quan đến các khoản công nợ phải thu chưa đối chiếu, Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 bổ sung nội dung công bố thông tin đầu giá cổ phần lần đầu như sau:

1. Bổ sung nội dung 6. Thực trạng về tài chính và công nợ tại mục II Phần IV của Bản công bố thông tin:

Đối với công nợ chưa đối chiếu, xác nhận là 287.430.227.956 đồng, chiếm tỷ lệ 77,50% giá trị khoản phải thu ngắn hạn. Trong số các khoản phải thu chưa đối chiếu xác nhận này, có một số khoản công nợ phải thu có giá trị lớn, cụ thể như sau:

▪ **Công nợ phải thu của Công ty Cổ phần Hùng Vương:**

Công nợ phải thu Công ty Cổ phần Hùng Vương trị giá 119.785.995.894 đồng (đang theo dõi trên tài khoản Các khoản phải thu khác):

Theo hợp đồng số 79/HĐKT-SG5 ngày 14/10/2002, Phụ lục Hợp đồng số 47/PLHĐ9-01, Phụ lục Hợp đồng số 42A/PLHĐ 79-02 ngày 06/10/2005, Phụ lục Hợp đồng số 32/PLHĐ 79-03 ngày 08/06/2006 được ký giữa SÀI GÒN 5 và Công ty cổ phần Hùng Vương, giá trị tiền thuê đất hàng năm đối với Khu A – Khu trung tâm thương mại Hùng Vương sẽ do hai bên cùng chi trả. Trong đó, SÀI GÒN 5 chịu trách nhiệm chi trả 20% tiền thuê đất và Công ty cổ phần Hùng Vương chịu trách nhiệm chi trả cho 80% giá trị tiền thuê đất còn lại.

Theo kế hoạch bàn giao lại Khu Trung tâm Thương mại Hùng Vương về cho Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, SÀI GÒN 5 đang tích cực làm việc với các cơ quan ban ngành để thực hiện chuyển hình thức thuê đất của Khu A từ trả tiền hàng năm sang trả tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê còn lại của Dự án (từ năm 2015 đến năm 2046). Tuy nhiên, để kịp tiến độ cổ phần hóa, bàn giao lại Khu Trung tâm thương mại Hùng Vương về cho Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, SÀI GÒN 5 đã hạch toán toàn bộ giá trị doanh thu nhận trước từ việc cho Công ty cổ phần Hùng Vương thuê quyền khai thác sàn thương mại thuộc quyền sở hữu của SÀI GÒN 5 tại Khu A



vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Sài Gòn 5 trong năm 2014, đồng thời tạm tính chi phí tương ứng với khoản doanh thu này, trong đó có khoản chi phí tiền thuê đất từ năm 2015 đến 2046.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 141/28/10/2014/TĐG-BĐS ngày 28/10/2014 của Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức tiền thuê đất từ năm 2015 đến 2046 của Khu A Hùng Vương là 148.518.818.000 đồng. Trong đó, tiền thuê đất tính vào chi phí của Sài Gòn 5 là 28.732.822.106 đồng (20% x 148.518.818.000 đồng) và phải thu Công ty cổ phần Hùng Vương là 119.785.995.894 đồng (80% x 148.518.818.000 đồng). Giá trị tiền thuê đất chính thức phải nộp phụ thuộc vào kết quả thẩm tra của các cơ quan nhà nước có liên quan nên SÀI GÒN 5 chưa thể chốt số chính thức để thực hiện đối chiếu giá trị công nợ liên quan đến giá trị tiền thuê đất trả tiền một lần với Công ty cổ phần Hùng Vương.

Công nợ phải thu Công ty Cổ phần Hùng Vương trị giá 67.646.734.125 đồng (đang theo dõi trên tài khoản Phải thu khách hàng):

Công ty Cổ phần Hùng Vương còn có khoản phải thu tiền lãi phạt trả chậm (đang theo dõi tại Tài khoản Phải thu khách hàng) là 67.646.734.125 đồng, đã đối chiếu được 1 phần là 46.283.729.428 đồng theo Công văn số 04_05/BOD/CV ngày 24/03/2015 của CTCP Hùng Vương.

▪ **Công nợ phải thu của Công ty TNHH Tân Thịnh An trị giá 132.955.153.885 đồng:**

Căn cứ Hợp đồng kinh tế số 89/2008/HĐCN-QSH ngày 18/12/2008 và Biên bản thỏa thuận điều chỉnh hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSH ngày 18/12/2008 ký giữa Công ty Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 (nay là Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5) và Công ty TNHH Tân Thịnh An về việc chuyển nhượng quyền sở hữu Khu Thương mại thuộc dự án Chung cư kết hợp Siêu thị LaKai phường 7, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị hợp đồng (chưa VAT) là **9.800.000 USD (Chín triệu, tám trăm ngàn đô la Mỹ)**.

Công ty Tân Thịnh An còn phải thanh toán cho SÀI GÒN 5 là số tiền là 5.880.008,81 USD (9.800.000 USD – 3.919.991,19 USD), tương đương 124.926.667.177 đồng (tỷ giá 21.246 đ/USD). Ngoài ra Công ty Tân Thịnh An còn phải nộp cho Công ty Sài Gòn 5 những khoản sau:

Khoản mục	Phải nộp	Đã nộp	Còn nộp
Thuế GTGT	16.278.480.161	16.278.480.161	0
Thuế trước bạ, chuyển tên	89.894.800		89.894.800
Lãi phạt chậm thanh toán (từ 26/01/2013 - 05/11/2013)	7.938.591.908		7.938.591.908 (# 373.651,13 USD)
Cộng	24.306.966.869	16.278.480.161	8.028.486.708

Hai bên đã tiến hành đối chiếu xác nhận công nợ đến 31/12/2010. Như vậy, tính đến tại thời điểm 31/12/2014 Công ty Tân Thịnh An còn nợ SÀI GÒN 5 là: 124.926.667.177 + 8.028.486.708 = 132.955.153.885 đồng.

Do Công ty Tân Thịnh An không thực hiện đúng như thỏa thuận trong hợp đồng nên

ngày 05/11/2013, SÀI GÒN 5 có Đơn khởi kiện gửi Tòa Án Nhân dân Quận 5, TP.Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu; hiện Tòa Án Quận 5 đang thụ lý.

Ngày 11/02/2015, SÀI GÒN 5 lập Biên bản Đối chiếu xác nhận công nợ cho Công ty TNHH Tân Thịnh An, theo Phiếu báo phát số 748020 ngày 12/02/2015 nhưng đến nay SÀI GÒN 5 vẫn chưa nhận được sự phản hồi từ phía Công ty TNHH Tân Thịnh An, do hai bên đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nêu trên.

▪ **Công nợ phải thu của Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Gia Phú:**

Ngày 12/07/1996, SÀI GÒN 5 và Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Gia Phú (Công ty Gia Phú) đã ký Hợp đồng số 38/HĐKT.SG5 về việc hợp tác xây dựng và khai thác kinh doanh công trình khách sạn Tân Đào Viên.

Ngày 29/11/1997, Công ty Gia Phú có văn bản đề nghị Công ty Sài Gòn 5 ứng vốn trước để thanh toán cho các đơn vị thi công, đồng thời chịu mọi chi phí phát sinh về phần vốn ứng trước này, Công ty Sài Gòn 5 đã ứng vốn cho Gia Phú số tiền là 2.143.820.594 đồng.

Do Gia Phú không thực hiện việc thanh toán khoản ứng vốn nói trên cũng như các khoản lãi phát sinh, ngày 05/05/2006, Công ty Sài Gòn 5 đã có đơn khởi kiện Gia Phú lên Toà án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Kết luận phiên xét xử sơ thẩm ngày 27/07/2010 tại trụ sở Toà án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến việc trả nợ của Gia Phú như sau: Công ty Gia Phú phải hoàn trả cho Công ty Sài Gòn 5 số tiền là 5.256.775.690 đồng, trong đó vốn gốc là 2.143.820.594 đồng và lãi phát sinh tạm tính đến ngày 27/07/2010 là 3.112.955.096 đồng. Hiện nay, Chi cục thi hành án dân sự Quận 5 đang tiến hành phát mãi tài sản theo phương thức bán đấu giá để thu hồi nợ cho các Bên liên quan.

2. Bổ sung nội dung 2. Rủi ro đặc thù tại mục V Phần V của Bản công bố thông tin như sau:

Liên quan việc thu hồi công nợ đối với Công ty TNHH Tân Thịnh An và Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Gia Phú, SÀI GÒN 5 đã có đơn khởi kiện 2 đơn vị này ra Tòa án. Cụ thể:

- Do Công ty TNHH Tân Thịnh An không thực hiện đúng như thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu Khu thương mại thuộc dự án Chung cư kết hợp siêu thị Lakai Phường 7, Quận 5, TP.HCM nên ngày 05/11/2013, SÀI GÒN 5 đã có Đơn khởi kiện gửi Tòa Án Nhân dân Quận 5, TP.Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu. Tòa Án Quận 5 hiện đang thụ lý tranh chấp này.
- Do Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Gia Phú không thực hiện việc thanh toán khoản ứng vốn cũng như các khoản lãi phát sinh theo Hợp đồng và Thỏa thuận với SÀI GÒN 5, ngày 05/05/2006, SÀI GÒN 5 đã có đơn khởi kiện Công ty Gia Phú lên Toà án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Kết luận phiên xét xử sơ thẩm ngày



[Handwritten signature]

27/07/2010 tại trụ sở Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là Công ty Gia Phú phải hoàn trả cho SÀI GÒN 5 số tiền là 5.256.775.690 đồng, trong đó vốn gốc là 2.143.820.594 đồng và lãi phát sinh tạm tính đến ngày 27/07/2010 là 3.112.955.096 đồng. Hiện nay, Chi cục thi hành án dân sự Quận 5 đang tiến hành phát mãi tài sản theo phương thức bán đấu giá để thu hồi nợ cho các Bên liên quan.

Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 lưu ý quý nhà đầu tư về rủi ro pháp lý và rủi ro thu hồi đối với hai khoản công nợ nêu trên.

Tài liệu bổ sung này là một phần của Hồ sơ chào bán đấu giá lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5. Ban chỉ đạo cổ phần hóa đề nghị HOSE công bố thông tin bổ sung nội dung trên. Đồng thời, Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 cũng lưu ý nhà đầu tư cần nghiên cứu đầy đủ bản công bố thông tin trước khi quyết định đầu tư.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban chỉ đạo CPH
- RESCO;
- XDSG 5;
- DAS
- Lưu VT;
- HOSE

**TM. BAN CHỈ ĐẠO CÔNG TY TNHH MTV
XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI SÀI GÒN 5
TRƯỞNG BAN**



NGUYỄN TÍN TRUNG