



QUỐC CƯỜNG GIA LAI GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN
QUỐC CƯỜNG GIA LAI
Số : 11.12/CBTT/18

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

Tp Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 12 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 (QCG) xin gửi tới quý cơ quan Ban ngành, quý Sở, quý cổ đông, quý nhà đầu tư và các đối tác lời chúc sức khỏe và lời chào trân trọng.

Thời gian vừa qua từ ngày 30/11/2018 đến hôm nay 07/12/2018, trên trang báo Đầu Tư Chứng Khoán (ĐTCK) có đưa nhiều nội dung liên quan tới Quốc Cường Gia Lai với tiêu đề “Ma trận khối nợ nghìn tỷ của Quốc Cường Gia Lai - Những giao dịch bất thường tại QCG”

Chúng tôi xin công bố thông tin đến quý cơ quan Ban ngành, quý Sở, quý cổ đông, quý nhà đầu tư, các đối tác và các Cơ quan truyền thông báo đài với các nội dung chi tiết như sau:

Thời gian qua từ ngày QCG niêm yết trên sàn chứng khoán Hồ Chí Minh cho đến nay, các báo cáo tài chính, các số liệu kế toán tài chính, các thuyết minh trên báo cáo,...đều được QCG thực hiện theo đúng theo quy định, chế độ kế toán hiện hành. Các giao dịch với các bên liên quan cũng đã được thuyết minh và thể hiện trên BCTC theo đúng quy định và đã được các công ty kiểm toán hàng đầu thế giới Ernst & Young Việt Nam (EY) và PricewaterhouseCoopers (PwC) kiểm toán.

Mặc dù các nội dung số liệu mà nhóm Phóng Viên (NPV) báo ĐTCK đã nêu, đều thể hiện trong báo cáo tài chính của công ty đã công bố theo từng quý, từng năm trong suốt thời gian qua, tuy nhiên NPV cũng nêu: “QCG không có thuyết minh chi tiết về quy mô vốn Giai Việt”, vì thông tin thuyết minh không được chi tiết nên có thể dẫn đến việc NPV cho rằng các số liệu lúc tăng, lúc giảm, có sự bất thường.

Nay chúng tôi xin nêu rõ chi tiết như sau:

1. Tính đến 30/9/2018, tổng số dư nợ phải trả của CTCP Quốc Cường Gia Lai (QCG) là 8.379 tỷ đồng, trong đó :

Tổng dư nợ phải trả của QCG tính đến quý III/2018	8.379	tỷ đồng
- Doanh thu chưa thực hiện (thu tiền bán bất động sản nhưng chưa bàn giao nhà)	1.078	tỷ đồng
- Phải trả cho Ngân hàng	610	tỷ đồng
- Phải trả cho bên thứ ba	4.222	tỷ đồng
- Phải trả bên liên quan	2.271	tỷ đồng
- Phải trả cho nhà cung cấp	80	tỷ đồng
- Phải trả khác	118	tỷ đồng

+ Khoản phải trả cho doanh thu chưa thực hiện 1.078 tỷ đồng là khoản tiền QCG thu của khách hàng mua nhà thanh toán theo tiến độ, khi chưa thực hiện bàn giao nhà thì QCG hạch toán là khoản phải trả, và đến quý 4/2018 số này sẽ tăng cho đến khi QCG bàn giao nhà cho khách, thì số này mới được ghi nhận và hạch toán doanh thu, lãi/lỗ.

+ Khoản phải trả cho bên liên quan 2.271 tỷ đồng là các khoản mượn từ các bên có liên quan (công ty con, công ty liên kết,...). Theo báo cáo tài chính quý III/2018, tổng vốn góp QCG đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết (bên có liên quan) là 2,261 tỷ đồng.

2. Liên quan đến quá trình sở hữu của QCG tại công ty Giai Việt (GV) như sau:

+ Tháng 01/2007 QCG nhận chuyển nhượng 49% vốn góp Công ty CP Giai Việt (GV) với giá trị 133,5 tỷ đồng, tương đương với 11,76 tỷ vốn điều lệ (100% Vốn điều lệ GV là 24 tỷ).

+ Cuối năm 2007, QCG chuyển nhượng 20% vốn góp GV với giá chuyển nhượng là 249,3 tỷ đồng thu về lợi nhuận 194,5 tỷ đồng đã quyết toán và nộp thuế TNDN (28%) khoảng 50 tỷ cho giao dịch chuyển nhượng này. Tại thời điểm này Giai Việt sở hữu 42.268m² đất ở lâu dài với quy hoạch gồm 06 block chung cư 30-31 tầng và 1 Khối Trung tâm thương mại (TTTTM) 27 tầng.

+ Năm 2009 QCG nhận chuyển nhượng 20% vốn góp công ty GV với nguyên giá trị 249,3 tỷ đồng, tăng tỷ lệ sở hữu từ 29% lên 49%, dẫn đến tổng giá trị đầu tư của QCG tại GV là 328,2 tỷ đồng, có thể hiểu tương đương định giá công ty là 657,7 tỷ đồng.

+ Đến năm 2014, GV sau khi bàn giao 06 block chung cư tại dự án Giai Việt chỉ còn sở hữu 01 khu đất Thương mại dịch vụ (TMDV) với diện tích là 9.216m² và thời gian sử dụng đất còn lại là 46 năm. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Cục quản lý đất đai đã có văn bản đề nghị Giai Việt phải khẩn trương xây dựng, nếu chậm sẽ bị thu hồi, và chỉ được gia hạn 24 tháng.

+ QCG và Công ty Đại Lộc Hưng Thịnh (cổ đông khác của GV) đã xác định giá trị lô đất thì nhỏ, nhưng tiền xây dựng khối TTTM (27 tầng) thì quá lớn và có thể lên đến hàng nghìn tỷ đồng. Nếu chỉ là công năng TMDV thì việc vay vốn để xây dựng khai thác khối TTTM này là không hiệu quả. Do đó để chủ động triển khai xây dựng kịp thời hạn được gia hạn 24 tháng, trong lúc đàm phán với Đại Lộc Hưng Thịnh (ĐLHT) để mua 50% vốn góp GV, thì QCG phải bán cho công ty Sông Mã 49% với giá 70 tỷ để chủ động nguồn vốn mua 50% của ĐLHT. Lý do QCG mua 50% của ĐLHT 75 tỷ vì ĐLHT có sở hữu thêm 11.200m² diện tích tầng hầm 2 (nối kết với khối TTTM sau này) đã được xây dựng hoàn tất.

+ Đến năm 2016, đường Tạ Quang Bửu đã được mở rộng hơn và các cơ sở hạ tầng xung quanh, cầu đường Tạ Quang Bửu nối qua khu Chợ Lớn đã hoàn tất, thêm vào lợi thế Giai Việt đã xin điều chỉnh được hơn 55% diện tích sử dụng là căn hộ ở, thì HĐQT QCG đã tính được sự hiệu quả của dự án này.

+ Năm 2017, QCG đã đàm phán mua lại 99,8% vốn điều lệ Công ty Sông Mã với giá 333 tỷ. Trong đó Công ty Sông Mã sở hữu 48,9% vốn điều lệ Giai Việt và quỹ đất gần 5ha tại xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè để phục vụ cho tái định cư dự án Phước Kiển 91ha.

+ Như vậy, trong khoảng thời gian năm 2007 (QCG bắt đầu sở hữu 49% vốn góp Giai Việt) đến năm 2014, việc mua/bán vốn góp của công ty Giai Việt, lợi nhuận QCG giảm 63,6 tỷ đồng (lãi 194 tỷ năm 2007 từ việc chuyển nhượng 20% vốn và lỗ 258 tỷ từ việc chuyển nhượng 49% vốn góp

của năm 2014) vì lúc này GV đã bán và bàn giao hết 06 block căn hộ, chỉ còn sở hữu lô đất thương mại 9.216 m².

+ ĐTCK có nêu “*dù không hạch toán lãi, lãi từ công ty liên kết (Giai Việt) phát sinh trong suốt quá trình từ năm 2009 đến hết quý III/2014,...*” hay “*...gây nên khoản lỗ 258,327 tỷ đồng, dù trước đó QCG không hề trích lập dự phòng lớn hoặc ghi nhận tình hình kinh doanh có yếu tố thua lỗ lớn tại đây.*” Theo thông tư 228/2009/TT-BTC của Bộ tài chính quy định chỉ cho trích lập dự phòng tài chính theo tỷ lệ vốn góp trong phần lỗ so với vốn điều lệ. Chúng tôi xin khẳng định việc hạch toán lãi, lỗ từ công ty liên kết từ 2009-Q3/2014 thực hiện theo đúng chế độ kế toán hiện hành, và thể hiện trong báo cáo tài chính, đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán hàng đầu thế giới Ernst & Young Việt Nam (EY).

+ Điều quan trọng là hiện nay QCG đang sở hữu 98,9% vốn góp Giai Việt và dự án khối TTTM kết hợp căn hộ ở Giai Việt đang triển khai rất hiệu quả. Hiện công trình đang xây dựng và chưa bàn giao nên chưa được hạch toán doanh thu, lãi/lỗ.

3. Liên quan đến giao dịch mua/bán cổ phần công ty Quốc Cường Liên Á (QCLA):

+ PV báo ĐTCK có phân tích năm 2013 QCG nhận chuyển nhượng 24,75% vốn góp với giá 136,935 tỷ, tương đương định giá cả công ty QCLA là 553 tỷ. Ngày 30/06/2016, QCG chuyển nhượng 65,21% vốn góp với giá 280,205 tỷ tương đương giá trị định giá QCLA là 429,7 tỷ, giảm so với năm 2013. Chúng tôi xin giải thích thêm, lý do QCG bán 65,21% cổ phần QCLA tại thời điểm này (06/2016) là để thu xếp nguồn tài chính trả nợ cho khoản nợ QCG vay tại các Ngân hàng đến hạn từ tháng 06/2016 đến tháng 12/2016 với tổng số tiền phải trả gần 800 tỷ đồng.

4. Chuyển nhượng cổ phần tại công ty Phú Việt Tín :

Năm 2014, QCG bán 49% tỷ lệ vốn góp Giai Việt và lỗ 258 tỷ, với hiện trạng Giai Việt đã bán 06 block chung cư, và chỉ còn sở hữu 01 lô đất thương mại. Cùng thời điểm này QCG mua và bán cổ phần công ty Phú Việt Tín thì khoản lãi từ hoạt động tài chính này được bù trừ với khoản lỗ trên (việc hạch toán này đã được kiểm toán bởi công ty E&Y).

5. Công ty Thủy Điện Quốc Cường :

Ngày 16/6/2014, QCG có nhận chuyển nhượng vốn góp công ty Thủy Điện Quốc Cường với giá trị 99 tỷ đồng, tương đương 90% vốn điều lệ (VĐL công ty là 110 tỷ). NPV báo ĐTCK đã hiểu nhầm là QCG đầu tư lại vào Công ty Nhà Quốc Cường sau khi đã bán toàn bộ cổ phần của công ty này một năm trước đó.

Thông qua các bài viết với tiêu đề: “Ma trận khối nợ nghìn tỷ của Quốc Cường Gia Lai”, các phóng viên báo ĐTCK đã phân tích về tình hình hoạt động cũng như các giao dịch kinh doanh tại QCG dựa trên các số liệu được lấy từ báo cáo tài chính được công bố của QCG. Tuy nhiên, các nội dung thuyết minh trên báo cáo tài chính không diễn đạt chi tiết quá trình, nguyên nhân, thực trạng liên quan đến các giao dịch, hoạt động kinh doanh của QCG nên đã không tránh khỏi việc đặt ra các câu hỏi các giao dịch, tình hình hoạt động kinh doanh, ghi nhận doanh thu, chi phí tại QCG đã hợp lý? Các giá trị định giá khi chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng có phù hợp?...

Chúng tôi xin một lần nữa khẳng định QCG đã hạch toán và ghi nhận doanh thu/chi phí căn cứ vào các quy định hiện hành về chế độ kế toán & thuế, đồng thời đã được các công ty kiểm toán hàng đầu thế giới EY và PwC kiểm toán.

Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo và điều hành công ty đã và luôn đặt lợi ích của công ty lên hàng đầu trong quá trình thương lượng đàm phán với các đối tác cũng như đưa ra các quyết định tốt nhất, hiệu quả nhất cho công ty và các cổ đông dựa trên tình hình thực tế tại từng thời điểm.

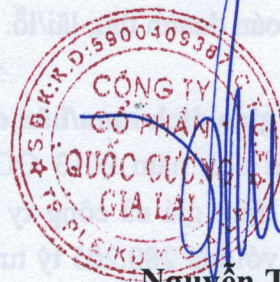
Chúng tôi xin trân trọng thông báo và cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung trên.

Trân trọng,

Nơi nhận:

- Như trên
- Website
- Lưu

Người thực hiện công bố thông tin



Nguyễn Thị Như Loan