

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 10 năm 2019

Thông tin công bố

V/v DXG nhận chuyển nhượng cổ phần từ CTCP Đầu tư Dầu khí Thăng Long để nhận quyền phát triển dự án Chung cư Thăng Long

Liên quan đến các bài báo gần đây về việc “*Bắt tạm giam Chủ tịch HĐQT Công ty Petroland Bùi Minh Chính*” cùng các thông tin, hình ảnh đề cập đến dự án chung cư Thăng Long với những nội dung chưa rõ ràng và thiếu chính xác, đã và đang gây hiểu lầm cho người đọc trong đó có khách hàng, đối tác và nhà đầu tư của Tập đoàn Đất Xanh.

Sự việc này đang gây ảnh hưởng đến uy tín, thương hiệu của Tập đoàn Đất Xanh. Vì vậy, để nhà đầu tư và khách hàng có được những thông tin chính xác. Bằng văn bản này, Tập đoàn Đất Xanh chính thức công bố các thông tin liên quan đến sự việc này như sau:

Tập đoàn Đất Xanh là doanh nghiệp niêm yết, vì vậy chúng tôi luôn tôn trọng các quyết định ban hành của Nhà nước, chủ trương của Chính Phủ, cũng như ủng hộ Cơ quan An ninh điều tra Bộ Công an thực thi các nghiệp vụ để rà soát việc tuân thủ quy định của các doanh nghiệp.

Chúng tôi khẳng định việc nhận chuyển nhượng cổ phần từ CTCP Đầu tư Dầu khí Thăng Long để nhận quyền phát triển dự án chung cư Thăng Long (Quận 9, TP.HCM) được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Cụ thể như sau:

- 1. Tài sản mà DXG nhận chuyển nhượng từ Công ty CP Đầu tư Hạ tầng & Đô thị Dầu khí (Petroland) – cụ thể là đất dự án Khu nhà ở Chung cư cao tầng tại Phước Long B, quận 9, TP.HCM không phải là tài sản Nhà nước.**

Tài sản mà DXG nhận chuyển nhượng này không phải là tài sản Nhà nước. Phần chuyển nhượng là toàn bộ cổ phần của Công ty CP Đầu tư Hạ tầng & Đô thị Dầu khí (Petroland) tại CTCP Đầu tư Dầu khí Thăng Long; DXG không chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm chuyển nhượng công ty được quyền triển khai dự án đang còn dang dở về mặt thủ tục thực hiện, có quyền sử dụng đất nguồn gốc là các quyền sử dụng đất của các hộ dân thuộc phường Phước Long B, do Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh (Vũ Anh) phát triển từ năm 2008. Ngày

18/12/2008, Công ty Vũ Anh đã được UBND TP.HCM chấp thuận địa điểm đầu tư dự án Khu nhà ở cao tầng và công trình công cộng tại phường Phước Long B, quận 9, TP.HCM với quy mô diện tích là 86.868 m² theo Văn bản số 7857/UBND-ĐTMT.

Để phát triển dự án này, ngày 6/8/2010, Công ty PTL và Vũ Anh mới ký hợp đồng hợp tác để đầu tư xây dựng và kinh doanh khai thác dự án nêu trên theo hình thức góp vốn thành lập pháp nhân mới là CPCP Đầu tư Dầu khí Thăng Long, và theo đó pháp nhân mới này trở thành chủ đầu tư dự án khu nhà ở cao tầng theo Quyết định số 4593/QĐ-UBND ngày 15/9/2014 của UBND TPHCM.

2. Về các ý kiến cho rằng Petroland (PTL) chuyển nhượng cổ phần tại CTCP Đầu tư Dầu khí Thăng Long cho DXG để nhận quyền phát triển dự án ở Quận 9, PTL còn trả luôn cả tiền sử dụng đất cho DXG:

Việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần công nhằm mục đích sở hữu doanh nghiệp; qua đó kế thừa các hoạt động kinh doanh trong đó bao gồm triển khai dự án đang dở dang theo quy định pháp luật. Khi PTL góp vốn đầu tư vào CPCP Đầu tư Dầu khí Thăng Long để hợp tác phát triển với Công ty Vũ Anh, phần hợp tác vốn góp này bao gồm tiền sử dụng đất mà Vũ Anh là đơn vị phải chịu trách nhiệm. Theo đó khi chuyển nhượng cổ phần cho DXG cũng bao gồm trách nhiệm này, và như trên đã nói là thuộc trách nhiệm của Công ty Vũ Anh thay cho PTL. Tiền sử dụng đất cho đến thời điểm hiện tại vẫn chưa xác định.

3. Về mức giá chuyển nhượng gần 563,65 tỷ đồng (trên cơ sở định giá 9 triệu/m² cho diện tích 6,26ha), nhiều ý kiến cho rằng mức giá này rẻ so với giá thị trường:

Việc xác định giá trị cổ phần chuyển nhượng dựa trên nhiều tiêu chí trong đó việc xác định giá trị tài sản công ty đang có quyền sở hữu, sử dụng là cơ sở cơ bản. Giá trị quyền sử dụng đất đã được đơn vị thẩm định thực hiện dựa trên các cơ sở sau:

- . Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định: giá trị thị trường;
- . Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá được thực hiện theo các phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán (phương pháp so sánh, phương pháp thặng dư).

Theo đó, việc thẩm định giá được dựa trên cơ sở giá trị thị trường và phương pháp thẩm định phù hợp với thực tế thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Vì vậy, nhận định mức giá chuyển nhượng rẻ hơn so với giá thị trường là **nhận định chưa phù hợp thực tế.**



4. Về ý kiến cho rằng PTL đã dùng kết quả thẩm định quá thời hạn quy định 6 tháng để xác định giá bán cổ phần CTCP Đầu tư Dầu khí Thăng Long:

Theo Chứng thư thẩm định giá số 1642461/VIETTIN JSC – HCM về việc định giá tài sản thuộc dự án ngày 09/9/2016 thì Chứng thư này có giá trị trong thời hạn 06 tháng đối với bất động sản.

Ngày 01/11/2016, PTL đã sử dụng kết quả của chứng thư thẩm định để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần phù hợp với quy định của pháp luật. Theo đó, thời gian các bên sử dụng kết quả thẩm định tháng 9/2016 để làm kết quả xác định giá bán là vẫn phù hợp với thời hạn còn hiệu lực của chứng thư. Theo luật sư tham vấn của chúng tôi, thì **Chứng thư này hoàn toàn hợp lệ.**

5. Về việc Petroland chuyển nhượng cổ phần của CTCP Đầu tư Dầu khí Thăng Long không thông qua đấu giá:

Vốn của Petroland (PTL) trong CTCP Dầu Khí Thăng Long không phải vốn Nhà nước tại doanh nghiệp (vì vốn này do công ty PTL góp vào, không phải vốn đầu tư trực tiếp từ Nhà nước) cũng không phải vốn của doanh nghiệp Nhà nước đầu tư vào Petroland (vì Petroland không phải là doanh nghiệp Nhà nước).

Về “vốn Nhà nước tại doanh nghiệp”, từ các quy định bao gồm: “Điều 3.3 của Luật QLSDVNN quy định “đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp” là việc Nhà nước sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước hoặc vốn từ các quỹ do Nhà nước quản lý để đầu tư vào doanh nghiệp”;

Có thể xác định vốn của PTL trong CTCP Đầu tư Dầu khí Thăng Long không được xem là vốn nhà nước mà chỉ được xem là vốn của PTL đầu tư vào công ty dự án.

Ngoài ra, về khái niệm “vốn của doanh nghiệp nhà nước đầu tư ra ngoài doanh nghiệp”, theo Điều 4.6 của Nghị định 91, vốn của doanh nghiệp nhà nước đầu tư ra ngoài doanh nghiệp là vốn của doanh nghiệp nhà nước đầu tư tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn và các hình thức đầu tư khác theo quy định của pháp luật, trong đó, doanh nghiệp nhà nước là doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ.

Chưa kể “Luật đấu giá” tại thời điểm chuyển nhượng chưa có hiệu lực áp dụng (hiệu lực từ 1/7/2017) cũng là một trong những yếu tố xem xét đến.

Trong khi đó, thực tế tại Petroland, vốn nhà nước của PVC tại Petroland tại thời điểm xảy ra thương vụ chiếm khoảng 19.61%. Do đó, Petroland không phải là doanh nghiệp nhà nước do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ.

Có thể nói việc chuyển nhượng cổ phần giữa Petroland và DXG không thuộc đối tượng phải theo Quy trình Chuyển nhượng Vốn Nhà nước được quy định của Luật Quản lý, sử dụng vốn Nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp 2014. Do đó, dưới góc độ hợp lý và đánh giá dựa trên sự phù hợp của các văn bản pháp lý như đã phân tích trên đây thì thủ tục và quy trình chuyển nhượng cổ phần của PTL cho DXG không buộc tiến hành bán đấu giá, mà được thực hiện theo thủ tục thông thường theo quy định của Luật doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn Luật doanh nghiệp và Điều lệ của các bên.

6. Việc thỏa thuận mua bán cổ phần giữa 2 bên được thực hiện đúng luật.

Trước khi Petroland thực hiện việc chuyển nhượng, Petroland đã thực hiện các thủ tục định giá thông qua các văn bản sau:

. Ngày 3/8/2016, Petroland phát hành Thông báo số 472/TB – PETROLAND 03/8/2016 về việc kết luận của Giám đốc tại cuộc họp giao ban tháng 8/2016 trong đó yêu cầu Sàn giao dịch thuộc Petroland tìm kiếm đối tác chuyển nhượng dự án và thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá trị khu đất dự án Chung cư Thăng Long tọa lạc tại phường Phước Long B, Quận 9 (“Dự án”).

. Ngày 10/8/2016, Petroland ban hành Quyết định 480/QĐ – PETROLAND 10/8/2016 về việc thành lập Hội đồng thẩm định thoái phần vốn góp của Petroland tại CPCP Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Hội đồng thẩm định”) để thực hiện nhiệm vụ lên phương án chuyển nhượng cổ phần của Petroland tại CPCP Đầu tư Dầu khí Thăng Long; lựa chọn tổ chức tư vấn thẩm định có năng lực thẩm định giá chuyển nhượng đảm bảo hiệu quả kinh tế; đàm phán, thương thảo Hợp đồng chuyển nhượng.

. Thực hiện theo các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Quyết định 480/QĐ – PETROLAND 10/8/2016, Hội đồng thẩm định thực hiện thủ tục yêu cầu mời thầu định giá. Sau cuộc mời thầu định giá, Hội đồng thẩm định đã trình Tờ trình 516/TTr – PETROLAND 1/9/2016 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn đơn vị thực hiện thẩm định giá tài sản cho HĐQT Petroland để thực hiện gói thầu thẩm định giá tài sản Dự án.

. Ngày 01/9/2016, HĐQT Petroland ra Quyết định 517/QĐ – PETROLAND về việc phê duyệt lựa chọn đơn vị thực hiện thẩm định giá tài sản là Công ty Cổ phần thẩm định giá Việt Tín (“Việt Tín”). Cùng ngày 01/9/2016, Petroland và Việt Tín đã ký kết Hợp đồng số 1622091/HĐTĐG – VITTIN JSC giữa Petroland và Công ty Việt Tín về việc cung cấp dịch vụ thẩm định giá Dự án.

. Ngày 9/9/2016, Việt Tín phát hành Chứng thư thẩm định giá số 1642461/VIETTIN JSC – HCM về việc định giá tài sản thuộc Dự án.

7. HĐQT Petroland đã thông qua nội dung khi thực hiện việc bán cổ phần của CPCP Đầu tư Dầu khí Thăng Long.

Vào ngày 25/10/2016, Hội đồng Quản trị PTL đã có Biên bản họp và Nghị quyết đồng ý chủ trương thoái vốn tại CPCP Đầu tư Dầu khí Thăng Long. Sau đó là quyết định chính thức bằng Nghị quyết số 650/NQ-PETROLAND ngày 01/11/2016 về việc này. Trước đó, Hội đồng quản trị của cổ đông PVC tại PTL cũng chấp thuận giao dịch Chuyển nhượng vốn qua Nghị quyết số 857/NQ-XLDK ngày 27/10/2016.

Trên đây là những thông tin chính thức của Tập đoàn Đất Xanh cung cấp đến quý khách hàng, đối tác và cổ đông nhằm tránh sự hiểu lầm, gây ảnh hưởng đến uy tín, thương hiệu của DXG; cũng như lợi ích của cổ đông và nhà đầu tư.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: PTC, HCNS

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



BÙI NGỌC ĐỨC

