CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 79/BC-TGĐ	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 5 năm 2023*

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023,
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn ("Long Sơn PIC") báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động SXKD năm 2022 và kế hoạch SXKD năm 2023, cụ thể như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD:

1. Tình hình thực hiện các dự án đầu tư:

1.1. Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn:

- Thông tin dự án: Quy mô dự án là 850 ha. Long Sơn PIC tham gia với vai trò Chủ đầu tư Dự án.
- Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022, Đại hội đã thông qua việc tăng vốn điều lệ lên 1.761.455.000.000 đồng để đảm bảo năng lực tài chính theo quy định đầu tư của địa phương. Tuy nhiên, do thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư phức tạp, đến nay vẫn chưa có văn bản chấp thuận chủ trương cho Long Sơn PIC tiếp tục triển khai Dự án nên chưa đủ cơ sở để cơ quan có thẩm quyền chấp thuận phương án tăng vốn như đề xuất của Long Sơn PIC.
- Hiện nay, Long Sơn PIC đang tích cực tập trung làm việc với các Sở ngành và UBND tỉnh BR-VT để thực hiện thủ tục xin gia hạn hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận đầu tư Dự án và bước đầu đã đạt được một số kết quả. Tuy nhiên, Dự án thuộc thẩm quyền quyết định của Thủ tướng chính phủ nên thủ tục điều chỉnh ngành nghề chức năng KCN theo hướng KCN hỗn hợp đa ngành nghề, làm cơ sở cho việc gia hạn Giấy chứng nhận đầu tư dự án mất nhiều thời gian hơn dự kiến.

1.2. Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát:

- Thông tin dự án: Tổng diện tích sàn xây dựng 33.634,6m2 bao gồm: khối căn hộ 28 tầng với 180 căn hộ, khối thương mại 6 tầng và 2 tầng hầm. Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông ("Khang Thông"), Long Sơn PIC tham gia 85% vốn chủ sở hữu và là nhà điều hành dự án.
- Đến nay, Long Sơn PIC đã chuyển nhượng hợp đồng mua bán được 133/180 căn hộ và cho thuê toàn bộ 06 tầng TTTM. Đối với số lượng căn hộ còn lại hiện đang vướng mắc pháp lý liên quan tới việc Khang Thông chưa hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất của dự án.

1.3. Một số dự án đầu tư khác:

- Dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp: Long Sơn PIC tham gia Hợp tác đầu tư cùng Công ty CP Vạn Khởi Thành và Petroland với số vốn góp là 48,825 tỷ đồng (tương đương 33% vốn chủ sở hữu). Sau nhiều năm trễ hẹn và có dấu hiệu không minh bạch của Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (đơn vị đại diện hợp doanh) Long Sơn PIC đang phối hợp với đơn vị Tư vấn luật nghiên cứu hồ sơ để tiến hành các thủ tục khởi kiện Vạn Khởi Thành về việc vi phạm hợp đồng hợp tác đầu tư.
- Dự án khách sạn dầu khí Kinh Bắc: Long Sơn PIC tham gia Hợp tác đầu tư với Công ty PVC-Kinh Bắc với tỷ lệ 50% vốn chủ sở hữu. Long Sơn PIC đã góp 17,55 tỷ đồng (bằng 50% giá trị quyền sử dụng đất của Dự án). Công ty PVC-Kinh Bắc đã đơn phương đem thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ của Khu Đất Dự án cho Ngân hàng

TMCP Đại chúng Việt Nam ("PVComBank") để bảo lãnh cho toàn bộ số tiền vay tại PVComBank sử dụng vào mục đích riêng mà không được sự đồng ý của Long Sơn PIC. Hiện nay, Long Sơn PIC đã tiến hành khởi kiện PVC-Kinh Bắc để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Long Sơn PIC tại dự án.

1.5. Công tác thoái vốn, thu hồi công nợ tại các dự án, công ty góp vốn:

- Công tác thoái vốn tại PVC Bình Sơn: Tại PVC–Bình Sơn, hiện Long Sơn PIC đang sở hữu 17.128.775 cổ phần (chiếm 48,86% vốn điều lệ của PVC-Bình Sơn). Long Sơn PIC đang tiến hành lập lại phương án thoái toàn bộ vốn góp tại doanh nghiệp này (sau khi lần 1 không thành công) để tập trung nguồn vốn phát triển dự án KCN Dầu khí Long Sơn.
- Công tác thu hồi công nợ từ Công ty CP Tổng công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An ("PVNC"): Tổng số công nợ còn phải thu PVNC tính đến ngày 31/12/2022 liên quan tới việc chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Xi măng Dầu khí 12/9 theo Hợp đồng chuyển nhượng là 69,393 tỷ đồng/104,92 tỷ đồng tổng số phải thu ban đầu, tổng số tiền đã thanh toán cho Công ty là 35,527 tỷ đồng. Đây là khoản công nợ thu hồi hàng tháng trong thời hạn 15 năm (180 kỳ). Mặc dù có thời điểm thanh toán chậm tiến độ nhưng tính đến thời điểm hiện nay, Công ty TNHH Hoàng Phát Vissai (là đơn vị nhận chuyển nhượng vốn góp từ PVNC) đang thực hiện thanh toán lũy kế tiền hàng tháng cơ bản gần đủ theo số lượng kỳ hạn (với số tiền mỗi kỳ là 512.158.079 đồng/tháng). Đối với số tiền còn chậm thanh toán, chưa thanh toán đủ theo số lượng kỳ hạn, Công ty Long Sơn PIC đã và đang có nhiều văn bản gửi PVNC đôn đốc Hoàng Phát Vissai trả nợ, đồng thời có các văn bản đề nghị Petrocons phối hợp công tác thu hồi và Petrocons chuyển trả Long Sơn PIC theo đúng tiến độ nhận tiền thanh toán từ Vissai.
- Công tác thu hồi công nợ liên quan đến các hợp đồng mua bán căn hộ trả góp, hợp đồng bán vật tư trả chậm: Trong năm 2022 Công ty đã tiếp tục phối hợp và bổ sung hồ sơ tố giác tội phạm theo yêu cầu của Cơ quan Cảnh sát Điều tra ("CSĐT") Công an TP.HCM và Công an tỉnh Long An về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của Công ty Khang Gia tại các hợp đồng mua bán căn hộ dự án Khang Gia Chánh Hưng, quận 8 và Công ty TNHH Nam Long tại hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Khu dân cư Nam Long, tỉnh Long An. Hiện nay, Hồ sơ tố giác tội phạm của Long Sơn PIC đang được Cơ quan CSĐT Công an TP.HCM và Công an tỉnh Long An thụ lý.
- Hoạt động của các công ty mà Long Sơn PIC tham gia góp vốn điều lệ (PVC-Sài Gòn, PVC-Metal, PVC-Kinh Bắc, Khách sạn Lam Kinh) thời gian vừa qua đều không hiệu quả, thua lỗ, âm vốn điều lệ hoặc gần như dừng hoạt động. Long Sơn PIC đã và đang tiến hành đánh giá lại các khoản đầu tư để trích lập dự phòng theo quy định (đến nay đã trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn với tổng số tiền trên 107 tỷ đồng). Công ty vẫn đang nỗ lực tìm kiếm đối tác quan tâm để có thể thoái phần vốn góp tại Các Công ty này.

2. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 - Các chỉ tiêu chủ yếu

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2022 (tỷ đồng)	Tỉ lệ hoàn thành KH (%)
1	Tổng Doanh thu bán hàng CCDV và hoạt động tài chính	51,89	20,617	40,00%
2	Lợi nhuận trước thuế	7,54	1,205	15,98%
3	Thuế TNDN	1,51	0,516	34,17%
4	Lợi nhuận sau thuế	6,03	0,688	11,41%

3. Đánh giá chung

Trong năm 2022, kết quả SXKD của Long Sơn PIC có tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch còn thấp do các nguyên nhân chủ yếu sau:

- Trong năm Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng rủi ro đối với một số khoản công nợ phải thu khó đòi với tổng số tiền đã trích lập là 10,951 tỷ đồng, dẫn tới chi phí tăng lên và lợi nhuận của Công ty giảm đi khoản tương ứng.
- Khối lượng hàng tồn (căn hộ) tại dự án Long Sơn Building chưa chuyển nhượng là 47/180 căn hộ, các căn hộ còn lại là những căn hộ có diện tích lớn, giá trị hàng tồn kho cũng còn lớn. Tuy nhiên do vướng thủ tục pháp lý với Chủ đầu tư như nội dung trình bày ở trên đến nay Long Sơn PIC vẫn không thể bán/chuyển nhượng được số lượng căn hộ trên.
- Hoạt động thu hồi vốn chưa đạt hiệu quả như kỳ vọng, cụ thể như: chưa hoàn thành việc thoái/chuyển nhượng phần vốn góp tại PVC-Bình Sơn, vốn góp tại dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp, tỉnh Bình Dương, vốn góp tại dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh do đó chưa có nguồn tiền thu về từ việc thoái vốn tại doanh nghiệp/dự án như kế hoạch ban đầu. Nguyên nhân của việc chưa hoàn thành các công việc này là do gặp khó khăn trong việc tìm kiếm đối tác đủ năng lực tài chính để nhận chuyển nhượng trong bối cảnh thị trường tài chính, tiền tệ, các kênh huy động vốn bị thắt chặt, tình hình nền kinh tế nói chung đang rất khó khăn do hậu quả của đại dịch covid-19.
- Trong năm Công ty không triển khai đầu tư dự án mới để tập trung toàn bộ nguồn lực tài chính để tập trung cho việc hoàn thiện pháp lý và triển khai công tác chuẩn bị đầu tư dự án KCN Long Sơn (thủ tục pháp lý dự án, thủ tục ký quỹ đầu tư, thủ tục thu hồi và đền bù giải phóng mặt bằng...).

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

Trong năm 2023, dự báo tình hình kinh tế trong nước còn tiềm ẩn nhiều yếu tố rủi ro cho nhà đầu tư nên quan điểm của Long Sơn PIC trong xây dựng kế hoạch SXKD năm 2023 là ưu tiên bảo toàn vốn, tích cực thu hồi công nợ và thoái vốn tại các Công ty/Dự án mà công ty tham gia góp vốn nhưng hoạt động không hiệu quả; Tập trung toàn lực cho dự án trọng tâm là Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn với kế hoạch và nhiệm vụ trọng tâm cụ thể như sau:

1. Các chỉ tiêu chủ yếu:

STT	Các chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022 (tỷ đồng)	Kế hoạch năm 2023 (tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	20,617	50,174
2	Lợi nhuận trước thuế	1,205	0,499
3	Thuế TNDN	0,516	0,099
4	Lợi nhuận sau thuế	0,688	0,399

2. Nhiệm vụ trọng tâm

2.1. Đối với dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn:

- Tiếp tục phối hợp với UBND Tỉnh, các Sở ngành BR-VT để thực hiện các thủ tục xin gia hạn hoặc điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư KCN Long Sơn với vai trò Long Sơn PIC vẫn tiếp tục là Chủ đầu tư dự án.
- Thực hiện thủ tục tăng Vốn điều lệ của Công ty để đáp ứng yêu cầu về vốn đối ứng đầu tư dự án theo quy định.

- Triển khai các công việc giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án KCN Long Sơn sau khi có văn bản của UBND tỉnh BR-VT chấp thuận chủ trương cho Long Sơn PIC tiếp tục làm Chủ đầu tư dự án.

2.2. Đối với dự án Long Sơn Building:

- Khởi kiện Công ty Khang Thông, yêu cầu Khang Thông hoàn thành chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho Dự án để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chủ quyền sở hữu căn hộ và các sàn TTTM.
- Bám sát tình hình thị trường để có phương án bán các căn hộ thuộc sở hữu của Long Sơn PIC tại dự án mang lại hiệu quả cao nhất, thu hồi khoản vốn đầu tư vào dự án.

2.3. Đối với dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc, Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp, các khoản công nợ của PVNC, Công ty Khang Gia, Công ty Nam Long, Công ty Siêu Thành:

Tiếp tục phối hợp với cơ quan chức năng (Tòa án, Cơ quan Cảnh sát điều tra) trong việc xử lý sai phạm của các bên liên quan để thu hồi tiền và tài sản bị chiếm dụng bất hợp pháp về cho Long Sơn PIC.

2.4. Công tác thoái vốn tại các doanh nghiệp/dự án không hiệu quả:

Tiếp tục tìm đối tác để thoái vốn tại các doanh nghiệp Công ty đang tham gia góp vốn như: PVC-Bình Sơn, PVC-SG, PVC- Metal, PVC-Kinh Bắc và Công ty CP Khách sạn Lam Kinh.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2022 và kế hoạch SXKD năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn.

Xin trân trọng cảm ơn Quý vị Cổ đông đã chú ý lắng nghe.

Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng ./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT, TCKT, KD, KHĐT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3500811001 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Lê Công Trung