



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
KCN DẦU KHÍ LONG SƠN

Số: 245/BC-TGD

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 11 năm 2021

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2020 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2021

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

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 của Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 thông qua;

Căn cứ tình hình thực tế sản xuất kinh doanh,

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 2020 và kế hoạch SXKD năm 2021, cụ thể như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD:

Trong năm 2020, Long Sơn PIC tập trung tái cơ cấu lại các khoản mục đầu tư, thực hiện các thủ tục để thoái vốn tại các đơn vị hoạt động không hiệu quả, các dự án chậm triển khai, tập trung toàn bộ các nguồn lực để tái khởi động dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, không triển khai đầu tư dự án mới. Kết quả hoạt động SXKD trong năm 2020 của Công ty đạt được trên các mặt cụ thể như sau:

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

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

a. Thông tin dự án

- Địa điểm: xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.
- Quy mô: tổng diện tích 850ha.
- Tổng mức đầu tư điều chỉnh: 11.759 tỷ đồng.
- Vai trò của Long Sơn PIC tại Dự án: Chủ đầu tư.

b. Tình hình thực hiện Dự án:

- Sau khi có Giấy chứng nhận đầu tư, song song với việc triển khai và hoàn thành một số công việc giai đoạn chuẩn bị đầu tư, Long Sơn PIC cũng đã ký kết các Văn bản thỏa thuận V/v cho thuê lại đất với Tập đoàn Dầu khí Việt Nam để đầu tư dự án Nhà máy lọc dầu số 3 và

với Công ty TNHH Kho ngầm Xăng dầu Dầu khí Việt Nam (PVOS) để đầu tư dự án Kho ngầm xăng dầu. Tuy nhiên do Tập đoàn Dầu khí Việt Nam chưa tìm kiếm được đối tác cùng tham gia hợp tác đầu tư để triển khai dự án Nhà máy Lọc dầu số 3 và PVOS chưa thu xếp được nguồn vốn để triển khai dự án Kho ngầm xăng dầu nên đến nay dự án KCN Dầu khí Long Sơn vẫn chưa triển khai được công tác đền bù giải phóng mặt bằng.

- Ngày 14/10/2015, Thủ tướng chính phủ đã ban hành Quyết định số 1749/QĐ-TTg phê duyệt chiến lược phát triển Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam, theo đó đã điều chỉnh thời gian xem xét đầu tư Nhà máy lọc dầu số 3 (hạng mục chính của KCN Dầu khí Long Sơn) qua giai đoạn sau năm 2030. Đây là nguyên nhân khách quan chủ yếu dẫn đến việc Dự án đến nay vẫn chưa được triển khai.

- Tại Quyết định số 1623/QĐ-TTg ngày 25/10/2017, Thủ tướng chính phủ đã đồng ý loại dự án Nhà máy lọc dầu số 3 khỏi Quy hoạch phát triển ngành Dầu khí Việt Nam giai đoạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2035. Ngay sau khi có chủ trương của Chính phủ, Long Sơn PIC đã gấp rút nghiên cứu và tiếp cận với các Sở ngành của tỉnh BR-VT để đề xuất UBND tỉnh xem xét điều chỉnh tính chất, chức năng KCN Dầu khí Long Sơn phù hợp với định hướng phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh BR-VT. Đến năm 2019, Dự án đã cơ bản được Chính phủ chấp thuận chủ trương điều chỉnh tính chất, cơ cấu ngành nghề của khu công nghiệp tại Thông báo kết luận số 245/TB-VPCP ngày 15/7/2019 của Văn phòng chính phủ về kết luận của Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng tại cuộc họp về việc thu hồi và chuyển đổi ngành nghề thu hút đầu tư vào KCN Dầu khí Long Sơn, tỉnh BR-VT.

- Hiện nay, Long Sơn PIC đang 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 KCN Dầu khí Long Sơn và bước đầu đã đạt được một số kết quả.

c. Khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án:

- Do 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, phụ thuộc nhiều vào tỉnh BR-VT và Bộ ngành trung ương. Hiện nay, Long Sơn PIC đang nỗ lực bám sát các cơ quan chức năng của tỉnh BR-VT để có thể đẩy nhanh thủ tục trình Chính phủ.

- Dự án có quy mô và tổng mức đầu tư lớn (TMĐT điều chỉnh dự kiến khoảng 11.759 tỷ đồng, trong đó riêng chi phí đền bù giải phóng mặt bằng là khoảng 4.268 tỷ đồng). Theo quy định, các tổ chức tín dụng sẽ không cho vay khoản chi phí để thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng mà chủ đầu tư phải sử dụng nguồn vốn tự có và huy động từ các tổ chức, các nhân tham gia hợp tác đầu tư dự án trong trường hợp không đủ kinh phí. Đây là khó khăn lớn đối với các chủ đầu tư khi triển khai dự án do giá đất các địa phương được điều chỉnh hàng năm theo xu hướng tăng lên dẫn đến phát sinh chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, làm tăng TMĐT, giảm hiệu quả của dự án nếu thời gian thực hiện kéo dài. Bên cạnh đó, Long Sơn PIC cũng gặp phải khó khăn

khi chứng minh năng lực tài chính để triển khai dự án theo quy định hiện hành về hoạt động đầu tư khi độc lập triển khai dự án.

1.2. Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát (Long Sơn Building):

a. Thông tin dự án

- Địa điểm: 1349 đường Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM
- Quy mô: Tổng diện tích đất 3.394,6 m²; tổng diện tích sàn xây dựng 33.634,6m² bao gồm khối căn hộ 28 tầng (180 căn, 13.769m² sàn thương phẩm), khối thương mại 6 tầng (5.574m² sàn thương phẩm) và 2 tầng hầm.
- Tổng mức đầu tư của dự án bao gồm lãi vay là: 576,6 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu là 129 tỷ đồng.
- Chủ đầu tư dự án là: Công ty CP Tập đoàn Khang Thông (“Khang Thông”)
- Vai trò của Long Sơn PIC tại dự án: Long Sơn PIC tham gia 85% vốn chủ sở hữu của dự án - là Nhà điều hành dự án; Công ty CP Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí tham gia 10% vốn chủ sở hữu và Công ty Khang Thông tham gia 5% vốn chủ sở hữu.

b. Tình hình thực hiện dự án:

- Công tác đầu tư xây dựng: Dự án đã hoàn thành công tác thi công, được nghiệm thu hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng từ tháng 4/2019. Thực hiện chức năng Nhà điều hành dự án, Long Sơn PIC đã hoàn thành công tác quyết toán chi phí đầu tư xây dựng và được Hợp doanh phê duyệt. Hiện nay, Công ty đang yêu cầu Công ty Khang Thông (Chủ đầu tư dự án trên phương diện pháp lý) khẩn trương thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất của dự án làm cơ sở cấp xin Giấy chủ quyền cho 180 căn hộ và hơn 5.500 m² sàn trung tâm thương mại.

- Công tác kinh doanh, khai thác:

+ Đối với khối căn hộ: Công ty đã chuyển nhượng hợp đồng mua bán được 133/180 căn hộ của dự án. Đối với 47 căn hộ còn lại hiện Công ty chưa có kế hoạch bán tiếp do tình hình thị trường bất động sản khu vực TP.HCM trong giai đoạn hiện nay không thuận lợi, chủ đầu tư chưa hoàn thành thủ tục đóng tiền sử dụng đất nên giá bán căn hộ chưa đạt được như kỳ vọng. Tính đến tháng 12/2020, tổng số tiền Công ty Long Sơn PIC đã thu của khách hàng mua căn hộ là 148,6 tỷ đồng.

+ Đối với khối TTTM: Công ty cho thuê được 3/6 sàn TTTM (trong năm 2020). Do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh COVID-19 diễn biến phức tạp từ đầu năm 2020 đến nay, nhu cầu thuê mặt bằng TTTM tại khu vực TP.HCM giảm mạnh dẫn đến giá cho thuê giảm so với phương án kinh doanh ban đầu của dự án.

c. Khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án:

- Nghĩa vụ đóng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất của dự án theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh thuộc trách nhiệm của Công ty Khang Thông (Chủ đầu tư dự án), Long Sơn PIC đã có nhiều cuộc họp và văn bản yêu cầu Công ty Khang Thông hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước để làm thủ tục xin cấp Giấy chủ quyền

cho các khách hàng, tuy nhiên Công ty Khang Thông viện lý do hiện đang gặp khó khăn tài chính, không có khả năng đóng thuế, đang thuộc diện bị phong tỏa hóa đơn do nợ thuế kéo dài,... nên không hợp tác để giải quyết vướng mắc.

- Thời gian thực hiện dự án kéo dài hơn 8 năm (theo kế hoạch ban đầu là hơn 3 năm) dẫn đến tăng chi phí xây dựng, chi phí vốn, sản phẩm dự án còn tồn đọng chưa tiêu thu hết... dẫn đến khả năng dự án bị thua lỗ.

- Do tình hình thị trường diễn biến không thuận lợi trong giai đoạn dịch bệnh Covid-19 đang hoành hành dẫn đến sự cạnh tranh gay gắt trong phân khúc sản thương mại cho thuê tại khu vực TP.HCM nói chung và Quận 7 nói riêng làm mất bằng giá cho thuê sản thương mại bị xuống thấp nhưng vẫn khó tìm kiếm khách để cho thuê. Để tăng sức cạnh tranh, Công ty đã buộc phải giảm giá cho thuê so với phương án kinh doanh ban đầu nhưng việc tìm kiếm khách để cho thuê TTTM đang vẫn đang gặp rất nhiều khó khăn.

- Sau nhiều nỗ lực làm việc với Công ty Khang Thông để yêu cầu Khang Thông thực hiện nghĩa vụ chuyển đổi mục đích sử dụng đất của Dự án nhưng không nhận được sự hợp tác, hiện Công ty đang phối hợp với đơn vị Tư vấn luật để nghiên cứu hồ sơ và tiến hành thủ tục khởi kiện Khang Thông vi phạm nghĩa vụ tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh.

1.3. Dự án Khu dân cư thương mại Tương Bình Hiệp, tỉnh Bình Dương:

- Dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp thuộc địa bàn 02 xã Tương Bình Hiệp và xã Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Công ty CP Đầu tư Thương mại Á Châu (“Công ty Á Châu”) làm Chủ đầu tư với quy mô 306.348,6 m². Để triển khai dự án, Công ty Á Châu đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty CP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng (nay là Công ty CP Vạn Khởi Thành – “VKT”). Công ty VKT sau đó đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án với Long Sơn PIC và Công ty CP Đầu tư Hạ tầng & Đô thị Dầu khí (“PETROLAND”), theo đó tổng mức đầu tư dự án tạm tính (chưa bao gồm lãi vay) là 465 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu của dự án là 146 tỷ đồng (chiếm khoảng 31,4% tổng mức đầu tư), phần còn lại là vốn vay và vốn huy động. Vốn chủ sở hữu được phân bổ cho các Bên trong hợp doanh cụ thể như sau:

- + VKT: 61,17 tỷ đồng (chiếm 42%)
- + Long Sơn PIC: 48,82 tỷ đồng (chiếm 33%)
- + PETROLAND: 36,00 tỷ đồng (chiếm 25%)

- Sau khi dự án được phê duyệt Quy hoạch chi tiết TL1/500, Chủ đầu tư đã thực hiện lập dự án đầu tư và báo cáo đánh giá tác động môi trường; sau đó cũng đã thực hiện việc điều chỉnh lại dự án đầu tư và báo cáo ĐTM theo QHCT TL1/500 điều chỉnh lần thứ 1 năm 2012. Dự án cũng đã được các Sở ngành liên quan của tỉnh Bình Dương có văn bản thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật ra tuyến đường Đại lộ Bình Dương. Tuy nhiên vì dự án tạm dừng quá lâu, thời gian thực hiện dự án theo các văn bản chấp thuận của tỉnh Bình Dương đã hết nên theo quy định hiện hành dự án nằm trong diện

có khả năng bị thu hồi. Để triển khai lại dự án, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục xin gia hạn. Trường hợp được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận, chủ đầu tư sẽ phải lập lại dự án đầu tư và báo cáo ĐTM theo Quy hoạch chi tiết TL1/500 đã được điều chỉnh lần thứ 2 năm 2015, thực hiện thủ tục xin giấy phép xây dựng để thực hiện dự án. Trường hợp không được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận, chủ đầu tư sẽ phải làm lại thủ tục đầu tư từ đầu theo quy định hiện hành hoặc dự án sẽ bị thu hồi.

- Trên cơ sở các khó khăn vướng mắc nêu trên, để bảo toàn phần vốn góp, hạn chế rủi ro trong trường hợp dự án bị thu hồi, Hội đồng quản trị Long Sơn PIC đã ra Nghị quyết về việc phê duyệt chủ trương thoái vốn tại Dự án Khu nhà ở Thương mại Tương Bình Hiệp. Trên cơ sở đó Công ty đã ký thỏa thuận với các Bên tham gia Hợp đồng HTĐT về việc Công ty VKT hoàn trả lại phần vốn góp cho Long Sơn PIC với giá trị bằng 1,2 lần giá trị vốn góp gốc (tương đương số tiền 58,59 tỷ đồng). Công ty VKT đã chuyển tiền đặt cọc theo cam kết là 6 tỷ đồng.

- Tuy nhiên, sau đó Công ty VKT đã không thực hiện thanh toán theo thỏa thuận dù đã nhiều lần xin gia hạn thời gian thanh toán. Do vậy, Long Sơn PIC đã có văn bản thông báo chấm dứt Văn bản thỏa thuận và đang xúc tiến tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng phần vốn góp tại Dự án. Để củng cố hồ sơ chuyển nhượng phần vốn góp tại dự án cho các đối tác khác, Long Sơn PIC đã nhiều lần yêu cầu VKT cung cấp bản sao y hồ sơ pháp lý của dự án như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sơ đồ nhà đất, các chứng từ và pháp lý liên quan đến công tác đền bù giải phóng mặt bằng,... nhưng không được đáp ứng. Nhận thấy có VKT có dấu hiệu không minh bạch trong việc sử dụng số tiền góp vốn của Long Sơn PIC vào dự án, Công ty 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.

1.4. Dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc

a. Thông tin dự án

- Địa chỉ: Số 18 đường Nguyễn Đăng Đạo, phường Đại Phúc, Tp. Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích đất 4.767,0 m²; quy mô xây dựng: 14 tầng nổi, 01 tầng kỹ thuật mái với tổng diện tích sàn xây dựng là 24.255 m².

- Tổng mức đầu tư dự án chưa bao gồm lãi vay là 302 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu chiếm khoảng 40% tổng mức đầu tư, phần còn lại là vốn huy động và vốn vay.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí Kinh Bắc (PVC-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).

b. Tình hình thực hiện Dự án:

- Hợp doanh Long Sơn PIC và PVC-Kinh Bắc đã hoàn thành đấu giá quyền sử dụng đất Khu Đất Dự Án và đã được UBND tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc sau đó đã được UBND tỉnh Bắc Ninh chấp thuận phê duyệt chuyển đổi mục tiêu và quy mô thành “Dự án Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp gồm Trung tâm thương mại, Văn phòng và Chung cư cho thuê”.

- Tuy nhiên sau đó PVC-Kinh Bắc đã vi phạm Hợp đồng hợp tác kinh doanh khi đơn phương đem thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ của Khu Đất Dự Án cho Tổng công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (“PVFC”) nay là 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. Nghiêm trọng hơn, việc thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ của PVC-Kinh Bắc cho PVcomBank là không hợp lệ do thủ tục để thực hiện thế chấp tài sản vi phạm quy định tại Điều lệ công ty. Long Sơn PIC đã có nhiều buổi làm việc với PVC-Kinh Bắc và PVcomBank để giải quyết vi phạm của PVC-KBC nói trên, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Tuy nhiên đến nay, vụ việc vẫn chưa được giải quyết do sự thiếu hợp tác của PVC-Kinh Bắc và PVcomBank.

- Sau nhiều nỗ lực làm việc với các bên liên quan (PVC-Kinh Bắc, PVcombank) về việc xử lý sai phạm của PVC-Kinh Bắc nhưng không có kết quả, Công ty đã tiến hành khởi kiện PVC-Kinh Bắc để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Long Sơn PIC tại dự án. Hiện hồ sơ khởi kiện của Long Sơn PIC đang được Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh thụ lý.

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

a. Công tác thoái vốn tại PVC Bình Sơn:

Tại PVC-Bình Sơn, hiện Long Sơn PIC đang sở hữu 17.128.775 cổ phần, tương đương 171.128.775.000 đồng theo mệnh giá (chiếm 48,86% vốn điều lệ của PVC-Bình Sơn). Công ty đã ký Hợp đồng ủy quyền cho Tổng công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (“PVC”) triển khai các công việc để thoái toàn bộ phần vốn góp tại PVC-Bình Sơn. Công ty cũng đã có văn bản gửi PVC thông báo V/v đã HĐQT phê duyệt phương án thoái vốn của Long Sơn PIC tại PVC-Bình Sơn và đồng ý với phương án thoái vốn do PSI lập cho Long Sơn PIC. Cụ thể thông qua phương thức chuyển nhượng “Chào bán cho dưới 100 nhà đầu tư/Thỏa thuận trực tiếp với nhà đầu tư” và giá khởi điểm/chuyển nhượng tối thiểu là 12.415 đồng/cổ phần. Công ty cũng đã tích cực hợp tác, phối hợp trong quá trình hoàn thiện hồ sơ chào bán/thoái vốn tại PVC-Bình Sơn để PVC phát hành. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay việc thoái vốn vẫn chưa hoàn thành.

Trên cơ sở phân tích, đáng giá thực trạng vốn góp của Long Sơn PIC tại PVC-Bình Sơn, thì việc Long Sơn PIC thoái toàn bộ vốn góp tại doanh nghiệp này là cần thiết trong giai đoạn hiện nay để Công ty tập trung nguồn vốn để triển khai các dự án mới, trong đó trọng tâm là Khu công nghiệp Long Sơn; hoàn nhập khoản dự phòng đã trích lập cho khoản đầu tư vào PVC-Bình Sơn trong những năm vừa qua. Việc thoái

phần vốn góp của Long Sơn PIC tại PVC-Bình Sơn sẽ tiến hành song song cùng với Tổng công ty PVC (theo ủy quyền đã ký kết) hoặc tiến hành độc lập trong trường hợp PVC không thực hiện thành công.

Ngoài ra, Công ty cũng đang xem xét phương án nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty CP Dầu khí Đông Đô tại PVC-Bình Sơn. Hiện PVC-Đông Đô đang sở hữu 6,05% vốn điều lệ của PVC-Bình Sơn, nếu nhận chuyển nhượng được phần vốn góp này, Long Sơn PIC sẽ nắm giữ 54,91% vốn điều lệ, đủ điều kiện chi phối hoạt động của PVC-Bình Sơn để phát huy hiệu quả phần vốn góp của Long Sơn PIC tại doanh nghiệp này.

b. Công tác thu hồi công nợ từ Công ty CP Tổng công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An ("PVNC") liên quan đến việc chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Xi măng Dầu khí 12/9:

Tổng số công nợ còn phải thu PVNC tính đến ngày 31/12/2019 liên quan tới việc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Xi măng Dầu khí 12/9 theo Hợp đồng chuyển nhượng là khoảng 99,79 tỷ đồng. Đây là khoản công nợ thu hồi hàng tháng trong thời hạn 15 năm (180 kỳ). Tính đến thời điểm hiện nay, Công ty TNHH Hoàng Phát Vissai (là đơn vị nhận chuyển nhượng vốn góp từ PVNC) chưa thực hiện thanh toán tiền hàng tháng đúng hạn, mặc dù Công ty Long Sơn PIC đã có nhiều văn bản gửi PVNC đôn đốc trả nợ, đồng thời có các văn bản đề nghị PVC hỗ trợ công tác thu hồi nhưng đến nay Công ty TNHH Hoàng Phát Vissai mới chỉ thanh toán cho Công ty Long Sơn PIC 10 kỳ (10 tháng, tương ứng với số tiền đã thu hồi là 5,12 tỷ đồng), điều này làm ảnh hưởng đến tiến độ thu hồi công nợ từ PVNC và tình hình tài chính của Công ty.

Hiện nay, Công ty Long Sơn PIC vẫn đang tích cực phối hợp với các bên liên quan gồm PVC, PVNC để đôn đốc Hoàng Phát Vissai thanh toán công nợ đúng hạn. Trên cơ sở sự thống nhất tại cuộc họp ngày 24/5/2019 giữa các bên liên quan gồm đại diện của PVC, PVNC, Long Sơn PIC với Lãnh đạo Tập đoàn Xi măng The Vissai Ninh Bình thì kể từ tháng 6/2019 Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát VISSAI sẽ thực hiện thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn góp tại Xi măng 12/9 cho PVNC hàng tháng vào tài khoản của PVC để PVC và Long Sơn PIC thu hồi/bù trừ công nợ với PVNC; và Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát VISSAI sẽ thực hiện thanh toán nhiều hơn so với số tiền là 986.083.000 đồng/tháng theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 29/HĐ-PVNC-VISSAI ngày 04/05/2015 để bù tiến độ thanh toán đang bị chậm, tuy nhiên việc thanh toán của Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát VISSAI vẫn chưa bù đủ tiến độ đang chậm thanh toán.

Sau nhiều nỗ lực làm việc với các bên liên quan (PVC-NC, Hoàng Phát VISSAI, PVC) về việc thu hồi phần vốn góp của Long Sơn PIC không đạt được theo cam kết của Hoàng Phát VISSAI, Công ty đã hành khởi kiện PVNC để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Long Sơn PIC. Hiện nay, Hồ sơ khởi kiện của Long Sơn PIC đang được Tòa án nhân dân Thành phố Vinh tỉnh Nghệ An thụ lý.

101
PHẦN
CHIẾ
JN
CHI

c. Công tác thu hồi công nợ liên quan đến các hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng bán vật tư trả chậm:

Đối với các khoản công nợ này, sau nhiều nỗ lực làm việc với các bên liên quan nhưng không đạt kết quả, thậm chí thời gian gần đây không thể liên lạc được, Công ty đã tiến hành khởi kiện Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia để thu hồi khoản công nợ liên quan đến các hợp đồng bán căn hộ trả chậm cho Công ty Khang Gia tại dự án Chung cư Khang Gia Gò Vấp và Khang Gia Tân Hương, các hợp đồng bán vật tư trả chậm cho Công ty Khang Gia; Khởi kiện Công ty TNHH Siêu Thành để thu hồi khoản vốn góp vào dự án Chung cư Nam An, quận Bình Tân. Hiện Tòa án Nhân dân quận 10 và Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức đang thụ lý các hồ sơ khởi kiện nêu trên.

Cũng trong nỗ lực thu hồi tài sản bị chiếm dụng trái phép, trong năm Công ty đã gửi hồ sơ tố giác tội phạm đến 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.

d. Công tác thoái vốn tại Các Công ty góp vốn:

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 theo quy định (đến nay đã trích lập dự phòng trên 100 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 2020 - Các chỉ tiêu chủ yếu

| STT | Các chỉ tiêu | Kế hoạch năm 2020 (tỷ đồng) | Thực hiện năm 2020 (tỷ đồng) | Tỉ lệ hoàn thành kế hoạch (%) |
|-----|----------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 1 | Doanh thu | 146,23 | 17,782 | 12,16% |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 28,17 | 8,179 | 29,03% |
| 3 | Thuế TNDN | 0 | 0 | |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế | 28,17 | 8,179 | 29,03% |

3. Đánh giá chung

Trong năm 2020, Công ty Long Sơn không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh do các nguyên nhân chủ yếu sau:

- Chưa hoàn thành việc chuyển nhượng phần vốn góp tại PVC-Bình Sơn.
- Chưa hoàn thành việc thu hồi vốn góp tại dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp, tỉnh Bình Dương và dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh.
- Trong năm Công ty không triển khai đầu tư dự án mới để tập trung toàn bộ nguồn lực tài chính để triển khai công tác chuẩn bị đầu tư dự án KCN Long Sơn (thủ tục ký quỹ đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng...).

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021

Trong năm 2021, dự báo tình hình kinh tế trong nước còn tiếp tục bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch bệnh Covid-19 nên quan điểm của Long Sơn PIC trong xây dựng kế hoạch SXKD năm 2021 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 không hiệu quả; Tập trung toàn lực cho dự án trọng tâm là Khu công nghiệp 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 2020 (tỷ đồng) | Kế hoạch năm 2021 (tỷ đồng) |
|-----|----------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 17,782 | 52,64 |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 8,179 | 3,29 |
| 3 | Thuế TNDN | 0 | 0,66 |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế | 8,179 | 2,63 |

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 sản TTTM.

- Đẩy mạnh công tác tiếp thị, quảng bá để cho thuê các sàn TTTM còn lại.

- 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 Trương 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 2020 và kế hoạch SXKD năm 2021 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.



Lê Công Trung