



## BÁO CÁO

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2021 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2022

**DỰ THẢO**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn ("Long Son PIC") báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động SXKD năm 2021 và kế hoạch SXKD năm 2022, 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:

- Quy mô dự án là 850ha. Long Son PIC tham gia với vai trò Chủ đầu tư Dự án.
- Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2021, Đại hội đã thông qua việc tăng vốn điều lệ lên 1.761 tỷ 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 của địa phương tiến hành chậm, đến nay vẫn chưa có văn bản chấp thuận chủ trương cho Long Son PIC tiếp tục triển khai Dự án nên đến nay vẫn chưa hoàn thành việc tăng vốn Điều lệ.
- Hiện nay, Long Son PIC đang tích cực 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, phụ thuộc nhiều vào chính quyền tỉnh BR-VT và Bộ ngành Trung ương.

###### 1.2. Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát:

- Dự án có Tổng diện tích sàn xây dựng 33.634,6m<sup>2</sup> 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 Son PIC tham gia 85% vốn chủ sở hữu và là nhà điều hành dự án.
- Đến nay, Long Son PIC đã chuyển nhượng hợp đồng mua bán được 133/180 căn hộ và cho thuê được 04/6 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 nên Công ty chưa mở bán.

###### 1.3. Một số dự án đầu tư khác:

- Dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp: Long Son PIC tham gia Hợp tác đầu tư cùng Công ty CP Vạn Khởi Thành và Petroland (nay là VICTORY CAPITAL) 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 Son 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 Son PIC tham gia Hợp tác đầu tư với Công ty PVC-Kinh Bắc với tỷ lệ 50% vốn chủ sở hữu. Long Son 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”) 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 31/12/2021 là 70,418 tỷ đồng/104,92 tỷ đồng tổng số phải thu ban đầu. 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. 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 (trước đây là PVC) hỗ trợ công tác thu hồi và Petrocons chuyển trả phần của Long Sơn PIC theo đúng tiến độ nhận tiền thanh toán từ Hoàng Phát Vissai.
- Công tác thu hồi công nợ liên quan đến các hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng bán vật tư trả chậm: Trong năm 2021 Công ty đã gửi hồ sơ tố giác tội phạm đến Cơ quan 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.
- 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 110 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 2021 - Các chỉ tiêu chủ yếu**

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2021 (tỷ đồng)	Tỉ lệ hoàn thành kế hoạch (%)
1	Doanh thu	52,64	17,44	33,13
2	Lợi nhuận trước thuế	3,29	14,99	455,74
3	Thuế TNDN	0,66	0,44	67,12
4	Lợi nhuận sau thuế	2,63	14,55	553,27



**3. Về tiền lương, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, người điều hành khác:** Công ty đã thực hiện chi trả theo Quy chế tiền lương của Công ty (*Chi tiết tại Mục 7.2 Thuyết minh Báo cáo Tài chính năm 2021 được kiểm toán đã công bố thông tin và gửi kèm trong Tài liệu Đại hội*).

#### **4. Đánh giá chung**

Trong năm 2021, 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 Dầu khí Long Sơn (thủ tục ký quỹ đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng...) nên chưa có doanh thu và lợi nhuận.

## **II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022**

Trong năm 2022, dự báo tình hình kinh tế trong nước còn tiếp tục bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19 nên quan điểm của Long Sơn PIC trong xây dựng kế hoạch SXKD năm 2022 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 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 2021 (tỷ đồng)	Kế hoạch năm 2022 (tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	17,44	51,89
2	Lợi nhuận trước thuế	14,99	7,54
3	Thuế TNDN	0,44	1,51
4	Lợi nhuận sau thuế	14,55	6,03

### **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 Dầu khí 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 Dầu khí 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:**

- Tham gia tố tụng tại Tòa án trong 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 tầng 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 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 2021 và kế hoạch SXKD năm 2022 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**

**Lê Công Trung**