



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
KCN DẦU KHÍ LONG SƠN**

Số: 45/CV-TCKT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

TP Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023

V/v: giải trình ⁽¹⁾ cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ trên Báo cáo Tài chính 31/12/2022 được kiểm toán; ⁽²⁾ lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên; ⁽³⁾ thay đổi lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ báo cáo từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Trên cơ sở số liệu tại thời điểm 31/12/2022 trên BCTC Quý 4 Năm 2022 tự lập đã công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Báo cáo Tài chính năm 2022 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam, Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (“Long Sơn PIC”) giải trình về cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ trên Báo cáo Tài chính 31/12/2022 được kiểm toán; lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên; lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

1. Giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ trên Báo cáo Tài chính 31/12/2022 được kiểm toán:

Về ý kiến kiểm toán đã nêu tại đoạn: “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Công ty giải trình các nội dung này như sau:

1. Như trình bày tại thuyết minh số 5.5 bản Thuyết minh Báo cáo Tài chính kiểm toán, các khoản công nợ này bao gồm:
 - Nợ phải thu liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh, góp vốn đầu tư vào dự án Khu dân cư Nam Long tại xã Long Hòa, huyện Cần Đước, tỉnh Long An với sản phẩm là các nền đất. Dự án này đã hoàn thành và Công ty đã thu hồi phần lớn vốn góp vào dự án. Tuy nhiên do chủ đầu tư là Công ty TNHH Nam Long vi phạm, tự ý bán trũng các nền đất còn lại thuộc sở hữu của Long Sơn PIC cho khách hàng khác (với tổng nguyên giá gốc vốn góp của Long Sơn PIC là 6.585.883.539 đồng) nên đang xảy ra tranh chấp. Công ty TNHH Nam Long đã nhận nợ phải trả Long Sơn PIC nhưng đang chậm trễ trả nợ. Hiện Công ty đang tích cực đôn đốc thu hồi, đồng thời tiến hành các thủ tục khởi kiện ra tòa án có thẩm quyền để giải quyết, thu hồi công nợ.
 - Nợ phải thu liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh, góp vốn đầu tư vào dự án Chung cư Nam An, Quận Tân Phú, TP.HCM với giá trị góp vốn là 8.000.000.000 đồng. Đến nay, Hợp đồng hợp tác kinh doanh đã đến thời hạn phân chia lợi nhuận, nhưng Công ty TNHH Siêu Thành là Chủ đầu tư hiện đang bị cơ quan quản lý xây dựng xử phạt hành chính dẫn đến tạm dừng thi công trên công trường, dự án chưa thể hoàn thành để bán hàng, thu tiền và phân chia lợi nhuận nên Công ty TNHH Siêu Thành vẫn chưa hoàn trả lại tiền góp vốn đầu tư cho Công ty và lợi nhuận hợp tác đầu tư theo quy định của hợp đồng hợp tác đầu tư và xác nhận góp vốn. Hiện Công ty đang

tích cực đôn đốc thu hồi, đồng thời tiến hành các thủ tục khởi kiện ra tòa án có thẩm quyền để giải quyết, thu hồi công nợ.

- Đối với khoản nợ phải thu Công ty cổ phần Tổng công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An (“PVNC”) liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Xi măng Dầu khí 12/9 (nay là Công ty CP Xi măng Sông Lam 2) với số tiền là 69.393.942.920 đồng: Đây là khoản công nợ trả góp hàng tháng trong thời hạn 15 năm không tính lãi. Trên cơ sở nội dung đã thống nhất tại cuộc họp ngày 24/5/2019 tại Trụ sở của Tập đoàn The Vissai giữa các bên liên quan gồm đại diện của PVC (nay là Petrocons), PVNC, Long Sơn PIC và 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 Petrocons để Petrocons và Long Sơn PIC thu hồi/bù trừ công nợ với khoản phải thu PVNC; Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát VISSAI đã thực hiện thanh toán một phần tiền nhận chuyển nhượng vốn góp tại Xi măng 12/9 vào tài khoản của Petrocons và Long Sơn PIC đã thực hiện thu hồi/bù trừ công nợ với PVNC, tuy nhiên số tiền VISSAI thanh toán theo tiến độ hàng tháng tính đến thời điểm kiểm toán chưa bù đủ giá trị tiền phải thanh toán đang bị chậm, nguyên nhân là do giữa VISSAI và PVNC hiện đang còn khối lượng dở dang liên quan đến hợp đồng tổng thầu thi công dây chuyền nhà máy Xi măng 12/9 chưa thanh quyết toán. Hiện nay, Long Sơn PIC vẫn đang thường xuyên, tích cực phối hợp với Petrocons, PVNC để giải quyết các vướng mắc có liên quan giữa các bên và đôn đốc Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát VISSAI thanh toán công nợ đầy đủ, đúng tiến độ.
 - Đối với khoản phải thu tiền góp vốn (số dư gốc vốn góp còn lại 15.000.000.000 đồng) theo hợp đồng hợp tác kinh doanh các sản phẩm và dịch vụ của dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc số 56/20210/HĐ/PVC.KBC-PIVLS ngày 04/12/2010 với Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (PVC-KBC): Trong thời gian thực hiện hợp đồng HTĐT do PVC-KBC vi phạm hợp đồng, tự ý mang tài sản của hợp doanh là Giấy chứng nhận QSDĐ dự án cầm cố, thế chấp cho Ngân hàng PVcombank để vay vốn không vì mục đích phục vụ cho việc đầu tư Dự án nên dự án đã ngừng triển khai, tuy nhiên Long Sơn PIC vẫn là bên đồng sở hữu với tỷ lệ 50:50 giá trị quyền sử dụng đất của dự án. Đến thời điểm hiện nay, giữa Long Sơn PIC, PVcombank và PVC-KBC vẫn đang trong quá trình tiến hành thương thảo, họp bàn để đưa ra phương án xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của Dự án và đảm bảo lợi ích của các bên có liên quan theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành. Dựa trên giá thị trường, giá trị kinh tế khi xử lý quyền sử dụng đất của Dự án lớn hơn giá trị mà các bên đã góp theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 56/2010/HĐ/PVC.KBC-PIVLS ngày 04/12/2010 để thanh toán tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho UBND tỉnh Bắc Ninh nên Công ty đánh giá, tin tưởng khả năng thu hồi số tiền đầu tư góp vốn đang ghi nhận theo giá gốc 15,0 tỷ đồng là khả quan, có thể thu về giá trị tiền lớn hơn số tiền đang ghi nhận nên Công ty chưa thực hiện việc trích lập dự phòng.
2. Về việc hồi tố số liệu đã ghi nhận trong BCTC năm 2019 đối với khoản tiền là giá trị chênh lệch giữa giá gốc vốn góp của Công ty vào Dự án

0981
NGUYỄN
ĐẦU
CÔNG
ĐẦU K
ONG
1 - TP. H

Khu nhà ở thương mại Trương Bình Hiệp, tỉnh Bình Dương (do Công ty Vạn Khởi Thành làm chủ đầu tư) so với giá trị mà Công ty Vạn Khởi Thành (“VKT”) cam kết hoàn trả lại, với số tiền chênh lệch đã ghi nhận là 9,765 tỷ đồng (tỷ lệ hoàn trả lại là 1,2 lần so với vốn góp ban đầu là 48,825 tỷ đồng): VKT đã vi phạm Biên bản thỏa thuận 3 bên ký kết ngày 29/3/2019, không hoàn trả góp vốn cho Long Sơn PIC đúng thời hạn nên căn cứ thỏa thuận tại Biên bản 3 bên, Long Sơn PIC đủ cơ sở đơn phương chấm dứt Biên bản thỏa thuận 3 bên đã ký ngày 29/3/2019. Khi chấm dứt Biên bản thỏa thuận 3 bên, giá trị góp vốn của Long Sơn PIC vào dự án Trương Bình Hiệp được ghi nhận về giá trị vốn góp nguyên giá ban đầu theo HĐHTĐT số 174/2010/HĐHTĐT ngày 28/9/2010 và VKT bị mất khoản tiền 6,0 tỷ đồng đã đặt cọc cho Long Sơn PIC. Hiện nay, Long Sơn PIC đã yêu cầu VKT cung cấp hồ sơ liên quan của dự án và khởi kiện VKT ra tòa án có thẩm quyền về những vi phạm trong HĐHTĐT và Thỏa thuận 3 bên; Song song đó, Công ty cũng đang tìm kiếm, đàm phán với các đối tác, nhà đầu tư khác có đủ năng lực tài chính để thực hiện chuyển nhượng/thoái phần vốn góp tại Dự án này.

2. Về lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, cụ thể như sau:

| STT | Chỉ tiêu | Trước kiểm toán (VNĐ) | Sau kiểm toán (VNĐ) | Chênh lệch (Tăng +; Giảm -) |
|-----|--|--------------------------|------------------------|--------------------------------|
| (A) | (B) | (1) | (2) | (3) = (2) – (1) |
| 1 | Chi phí tài chính | (419,273,036) | (709,571,035) | (290,297,999) |
| | - Trong đó: Chi phí lãi vay | - | - | - |
| 2 | Chi phí QLDN | 16,755,107,965 | 16,820,393,921 | 65,285,956 |
| 3 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động SXKD | 1,233,334,030 | 1,458,346,073 | 225,012,043 |
| 4 | Chi phí khác | 608,336,190 | 325,168,190 | (283,168,000) |
| 5 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | 696,997,840 | 1,205,177,883 | 508,180,043 |
| 6 | Chi phí thuế TNDN hiện hành | 378,236,411 | 516,910,617 | 138,674,206 |
| 7 | Tổng lợi nhuận sau thuế TNDN | 318,761,429 | 688,267,266 | 369,505,837 |

Nguyên nhân có sự chênh lệch:

(1) Chi phí tài chính giảm 290.297.999 đồng là do tổng hợp của 2 bút toán sau:

- Kiểm toán đã tính toán lại và điều chỉnh hoàn nhập dự phòng khoản đầu tư tài chính dài hạn vào vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (Mã cổ phiếu PSG, UPCoM) cho phù hợp với thị giá cổ phiếu của PSG trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội tại thời điểm 31/12/2022, với số tiền hoàn nhập là 202.350.000 đồng;
- Điều chỉnh hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn vào vốn điều lệ Công ty cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (PVC-Bình Sơn) theo giá trị vốn chủ sở hữu của PVC-Bình Sơn trên BCTC tại thời điểm 31/12/2022, với số tiền hoàn nhập là 87.947.999 đồng.

(2) Chi phí QLDN tăng 65.285.956 đồng và Chi phí khác giảm 283.168.000 đồng do: Kiểm toán phân loại lại chi phí bảo hiểm xe ô tô phục vụ công tác của Công ty từ



hoạch toán một lần vào chi phí khác trong năm 2022 với số tiền 283.168.000 đồng trên BCTC tự lập sang phân bổ trong thời hạn 24 tháng, tính số tiền phân bổ trong năm 2022 là 65.285.956 đồng (làm tăng chi phí quản lý), số tiền còn lại là 217.882.044 đồng chuyển sang chi phí trả trước dài hạn để phân bổ. Tổng hợp 2 bút toán điều chỉnh làm giảm chi phí khác với số tiền là 283.168.000 đồng.

- (3) Tổng hợp các bút toán điều chỉnh như trình bày ở trên làm cho Lợi nhuận thuần từ hoạt động SXKD tăng 225.012.043 đồng; Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN tăng 508.180.043 đồng; Chi phí thuế TNDN hiện hành tăng 138.674.206 đồng và Tổng lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022 tăng 369.505.837 đồng.

3. Về lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước:

So với năm 2021 thì năm 2022 mặc dù doanh thu có tăng trưởng, chi phí quản lý phục vụ hoạt động SXKD của Công ty tiếp tục được tiết giảm đến mức tối thiểu nhưng do Công ty đã thực hiện đánh giá, trích lập dự phòng một phần đối với một số khoản công nợ phải thu theo các quy định hiện hành với tổng số tiền đã trích lập là 10.951.392.339 đồng. Việc trích lập dự phòng như trên làm cho chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2022 tăng lên 16.820.393.921 đồng (so với năm 2021 là 5.554.002.739 đồng) và làm cho tổng lợi nhuận kế toán của năm 2022 giảm đi một khoản tương ứng so với năm 2021, từ đó dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022 có sự thay đổi trên 10% so với năm 2021.

Thực hiện quy định hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn giải trình các nội dung như trên tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội, quý cổ đông và các nhà đầu tư được biết, đồng thời Công ty rất mong nhận được sự chia sẻ và tiếp tục đồng hành của các quý cơ quan, cổ đông và các nhà đầu tư trong hoạt động SXKD trong thời gian tới của Công ty cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HS CBTT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Công Trung

