



BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông,
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN 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 SXKD đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2023 thông qua và tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023;

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 thực hiện kế hoạch SXKD năm 2023 và kế hoạch SXKD năm 2024, cụ thể như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD:

Trong năm 2023, Long Sơn PIC tiếp tục 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 hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, không triển khai đầu tư dự án mới. Kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023 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 chung về 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 giai đoạn 1 (tạm tính): 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 làm việc với các Sở ngành của

tỉnh BR-VT 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.

- Tại Quyết định số 893/QĐ-TTg ngày 26/7/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể về năng lượng quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn 2050 và Dự thảo Kế hoạch thực hiện Quy hoạch tổng thể năng lượng được Bộ Công Thương xin ý kiến tại Công văn số 5890/BCT-DKT ngày 28/8/2023: *Giai đoạn 2026 - 2030 dự kiến mở rộng/xây mới Tổ hợp lọc hóa dầu và kho dự trữ quốc gia dầu thô, sản phẩm xăng dầu (1 - 3 dự án) với tổng công suất khoảng 15-20 triệu tấn/năm tại Khu vực Nam Trung Bộ/Đông Nam Bộ (Phú Yên, Bà Rịa - Vũng Tàu...)* như vậy mục tiêu của Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn là không thay đổi so với ban đầu (Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Dầu khí Long Sơn) và chỉ xem xét thay đổi (nếu có) tính chất, chức năng, ngành nghề thu hút đầu tư trong Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, và với thông tin này thì ngành nghề thu hút tại Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn sẽ được xác định tại bước điều chỉnh dự án và phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 của khu công nghiệp.

- Tại ĐHCĐ thường niên năm 2023, Đại hội đã thông qua việc tiếp tục thực hiện phương án tăng vốn điều lệ từ 827,222 tỷ đồng lên 1.761,455 tỷ đồng để đảm bảo vốn đầu tư xây dựng dự án và năng lực tài chính theo quy định. Hiện Quy hoạch phát triển KTXH tỉnh BRVT thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt là cơ sở triển khai thực hiện dự án đầu tư và tăng vốn cho dự án.

- Long Sơn PIC đã và đang tập trung làm việc với các Sở ngành, UBND tỉnh BR-VT để thực hiện, hoàn thiện các thủ tục theo quy định về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, điều chỉnh dự án KCN Dầu khí Long Sơn phù hợp với các quy định hiện hành của nhà nước.

c. Khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án năm 2023:

Hiện nay Quy hoạch tỉnh BRVT thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn 2050 đã được phê duyệt trong đó xác định Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn với quy mô 850 ha là dự án trọng điểm giai đoạn 2024-2030. Với tính chất là khu công nghiệp đặc thù, được hình thành phục vụ nhà máy lọc dầu do vậy quá trình triển khai đầu tư dự án KCN phụ thuộc rất nhiều vào kế hoạch triển khai nhà máy lọc dầu của PVN (tiến độ, phạm vi sử dụng đất, quy hoạch phân khu, phương án kinh doanh...). Trong thời gian tới theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Công thương, UBND tỉnh BRVT, PVN và Long Sơn PIC sẽ làm việc thống nhất làm cơ sở triển khai thực hiện dự án.

- Việc điều chỉnh dự án thuộc thẩm quyền quyết định của Thủ tướng Chính phủ do vậy quy trình thực hiện sẽ mất nhiều thời gian, do phụ thuộc góp ý của nhiều Bộ ngành trung ương.

1.2 Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát, quận 7 (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 Son PIC tại dự án: Long Son PIC tham gia 85% (vốn chủ sở hữu) – 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 Son 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/khởi kiện Công ty Khang Thông (Chủ đầu tư dự án) 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 vướng thủ tục pháp lý để bán theo quy định của pháp luật, tạm thời để tăng nguồn thu cho Công ty nên tiến hành cho thuê với tổng doanh thu (chưa bao gồm VAT) là 240.000.000 đồng/tháng.

+ Đối với khối TTTM: Hiện nay đã cho thuê được 5/6 sàn TTTM tòa nhà với giá cho thuê (chưa bao gồm VAT) là: 688.000.000 đồng/tháng.

- Công tác khởi kiện Khang Thông (Chủ đầu tư dự án) liên quan tới nghĩa vụ đóng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất 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 Cổ phần Tập đoàn Khang Thông (Chủ đầu tư dự án), Long Son PIC đã có nhiều cuộc họp và văn bản yêu cầu 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.

+ Ngày 16/8/2023, Tòa án nhân dân Quận Bình Thạnh, TP.HCM đã có Quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 1579/2023/QĐST-KDTM theo đó chuyển hồ sơ vụ kiện cho tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nơi Công ty Khang Thông đặt trụ sở) để tiếp tục giải quyết.

+ Theo yêu cầu của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An hiện nay Hợp doanh (Long Son PIC, PVC-IC) đang tiến hành bổ sung tài liệu cho vụ kiện (đo đạc, thẩm định/định giá khu đất tại thời điểm hiện tại làm cơ sở xác định số tiền phải nộp cho nhà nước để chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại dự án).

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

- Thời gian thực hiện dự án đã hơn 14 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 thụ hết... dẫn đến dự án không hiệu quả.

- Hồ sơ pháp lý của dự án sau khi đã bàn giao đưa vào sử dụng hiện không đủ điều kiện để chuyển nhượng nên giá trị hàng tồn kho lớn, bên cạnh đó hồ sơ pháp lý của dự án không đầy đủ là một nguyên nhân dẫn đến việc cho thuê TTTM khó khăn do yêu cầu của một số khách hàng liên quan tới pháp lý chủ sở hữu tài sản.

- Tình hình thị trường cho thuê TTTM tiếp tục diễn biến không thuận lợi, thị trường chưa thể hồi phục hoàn toàn sau khi bị ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch Covid19 đến sự cạnh tranh gay gắt trong phân khúc sàn thương mại cho thuê tại khu vực TP.HCM nói chung và Quận 7 nói riêng. Hiện nay, giá cho thuê trung tâm thương mại đã hạ xuống thấp phương án kinh doanh ban đầu nhưng vẫn khó tìm kiếm khách để cho thuê. Tại thời điểm hiện tại còn sàn tầng 02 (900m²) đã bỏ trống 5 tháng nhưng chưa tìm được khách thuê.

- Khang Thông không hợp tác để giải quyết vướng mắc về nghĩa vụ đóng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất của dự án, cũng như từ chối các nghĩa vụ Chủ đầu tư đối với các pháp lý khác của Dự án.

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 (“Á Châu”) làm Chủ đầu tư với quy mô 306.348,6 m². Để triển khai dự án, 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”). 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 đồng 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 đầu tư 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 Long Sơn PIC đã ký thỏa thuận với các Bên tham gia Hợp đồng Hợp tác đầu tư 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) ngay sau đó Công ty VKT đã chuyển tiền đặt cọc theo cam kết là 6 tỷ đồng. Tuy nhiên, 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 trên 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.

- Ngày 27/10/2022, trên cơ sở chủ trì của Long Sơn PIC đại diện Petroland (nay đổi tên là VICTORY), đơn vị tư vấn luật của Long Sơn PIC đã tiến hành họp để thống nhất phương án khởi kiện. Tiếp theo đó, VICTORY đã tiến hành khởi kiện Vạn Khởi Thành ra

tòa án nhân dân Thành phố Thủ Dầu Một. Hiện nay, các bên liên quan đã tiến hành hòa giải lần 2 theo thủ tục tố tụng nhưng vẫn chưa đi đến thống nhất phương án hoàn trả vốn góp của Vạn Khởi Thành.

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. Ngày 22/6/2022 Tòa án thành phố Bắc Ninh đã tiến hành xét xử và ban hành bản án sơ thẩm theo đó chỉ chấp thuận một phần yêu cầu của Long Sơn PIC và tuyên PVC-KBC phải trả cho Long Sơn PIC số tiền 15 tỷ đồng (tiền gốc) kèm theo 13,22 tỷ đồng tiền lãi (từ 01/10/2013 tới ngày 22/6/2022). Tuy nhiên, Long Sơn PIC đã không đồng ý với kết luận bản án trên và gửi đơn kháng cáo tới Tòa án thành phố Bắc Ninh, tới ngày 02/11/2022 Tòa án Bắc Ninh đã quyết định mở phiên tòa xét xử phúc thẩm với thời gian dự kiến xét xử là 02/12/2022 nhưng phiên tòa bị hoãn do PVC-KBC không tham dự.

- Một diễn biến khác, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh đã tiến hành xét xử vụ án PVCombank kiện PVC-KBC liên quan tới tài sản đảm bảo là QSDĐ của khu đất dự án. Theo đó, ngày 08/4/2022 đã diễn ra phiên tòa sơ thẩm và ngày 27/9/2022 diễn ra phiên tòa phúc thẩm theo hướng buộc PVC-KBC phải thanh toán khoản công nợ cho PVcombank với số tiền là 147,23 tỷ đồng nếu không sẽ tiến hành kê biên/xử lý toàn bộ tài sản thế chấp (khu đất số 18).

- Mặc dù Long Sơn PIC đã rất nỗ lực ngăn chặn việc thi hành bản án giữa PVcombank và PVC-KBC với việc gửi các công văn thông báo vi phạm và đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, yêu cầu tòa án công nhận Long Sơn PIC là đồng sở hữu khu đất và là người có nghĩa vụ liên quan, ... nhưng tới ngày 06/10/2023 Cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh vẫn tiếp tục trả đơn đề nghị hoãn thi hành án (lần 2) với lý do tài liệu

Long Sơn PIC cung cấp không có căn cứ để hoãn thi hành án. Và ngày 02/11/2023, Cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh đã ra quyết định tiếp tục thi hành án giữa VAMC (đơn vị được PVcombank ủy quyền) và PVC-KBC. Tuy nhiên, Long Sơn PIC vẫn sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình tại dự án.

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 (“Petrocons”) triển khai các công việc để thoái toàn bộ phần vốn góp tại PVC-Bình Sơn. Công ty cũng đã có văn bản gửi Petrocons 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 hồ sơ chào bán/thoái vốn tại PVC-Bình Sơn để Petrocons phát hành. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay việc thoái vốn vẫn chưa hoàn thành.

Trên cơ sở phân tích, đánh 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 Petrocons (theo ủy quyền đã ký kết) hoặc tiến hành độc lập trong trường hợp Petrocons không thực hiện thành công.

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 (bù trừ từ nguồn Vissai thanh toán):

Công nợ còn phải thu PVNC liên quan tới việc chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Xi măng Dầu khí 12/9: 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, 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, 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 Tổng công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (“Petrocons”) phối hợp công tác thu hồi và Petrocons chuyển trả Long Sơn PIC theo đúng thỏa thuận khi nhận được tiền thanh toán từ Hoàng Phát Vissai. Đến 31/12/2023, số dư nợ phải thu PVNC còn lại là 69,393 tỷ đồng/104,92 tỷ đồng tổng số phải thu ban đầu. Tổng số tiền Vissai đã thanh toán là 35,527 tỷ đồng. Trong số này, Tổng công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (pháp nhân nhận tiền từ Vissai) đang còn chậm chuyển hoàn trả Long Sơn PIC số tiền 6,589 tỷ đồng. Công ty đang tích cực đôn đốc để sớm thu hồi dứt điểm khoản này.

c. 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 liên quan đến các pháp nhân do ông Trịnh Minh Thanh sở hữu:

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, từ năm 2021 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. Tuy nhiên, do ông Trịnh Minh Thanh là chủ sở hữu các doanh nghiệp này đã chết trong thời gian tạm giam tại Công an tỉnh Long An nên công tác này đang gặp rất nhiều khó khăn.

Căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh thực tế, đến nay Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với tổng số tiền lũy kế là 20,719 tỷ đồng.

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 lũy kế với tổng số tiền là 112,404 tỷ đồng). Công ty vẫn đang nỗ lực tìm kiếm đối tác quan tâm để thực hiện thoái phần vốn góp tại các công ty này sớm nhất có thể.

2. Kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023 - Các chỉ tiêu chủ yếu

| STT | Các chỉ tiêu | Kế hoạch năm 2023 (tỷ đồng) | Thực hiện năm 2023 (tỷ đồng) | Tỷ lệ hoàn thành KH (%) |
|-----|---|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| 1 | Tổng doanh thu bán hàng CCDV và hoạt động tài chính | 50,174 | 23,967 | 47,77% |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 0,499 | 0,896 | 179,51% |
| 3 | Thuế TNDN | 0,099 | 0,364 | 364,45% |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế | 0,399 | 0,532 | 133,27% |

3. Đánh giá nguyên nhân ảnh hưởng tới kết quả SXKD năm 2023

Trong năm 2023, kết quả SXKD của Long Sơn PIC có tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch năm 2023 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 dẫn tới chi phí tăng lên và lợi nhuận của Công ty giảm đi tương ứng.
- Chưa bán/chuyển nhượng được số căn hộ còn lại tại chung cư Huỳnh Tấn Phát (47 căn hộ) và dự án SWANBAY (24 căn hộ) theo kế hoạch.
- Hoạt động thu hồi công nợ, thoái vốn góp tại các doanh nghiệp/dự án chưa đạt hiệu quả, kết quả như kế hoạch kỳ vọng. Các vụ khởi kiện mà Long Sơn PIC theo đuổi để kỳ vọng thu hồi công nợ, vốn góp vẫn chưa có kết quả cuối cùng, phát sinh nhiều tình tiết bất lợi cho Long Sơn PIC, bên cạnh đó là công nợ với Công ty Cổ phần Địa ốc Khang Gia/hệ sinh thái của Công ty Cổ phần Địa ốc Khang Gia vẫn chưa thể thu hồi.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

Trên cơ sở kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 dự báo triển vọng kinh tế năm 2024, thì trong năm 2024 Long Sơn PIC sẽ tập trung ưu tiên bảo toàn vốn, tích cực thu hồi công nợ và thoái vốn tại các công ty/dự án đã tham gia góp vốn nhưng hoạt động không hiệu quả; Tập trung dự án trọng tâm là Khu công nghiệp Long Sơn với chỉ tiêu kế hoạch và nhiệm vụ trọng tâm cụ thể như sau:

I. Các chỉ tiêu chủ yếu:

| STT | Các chỉ tiêu | Thực hiện năm 2023 (tỷ đồng) | Kế hoạch năm 2024 (tỷ đồng) |
|-----|----------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 23,967 | 22,098 |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 0,896 | 2,338 |
| 3 | Thuế TNDN | 0,364 | 0,467 |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế | 0,532 | 1,870 |

II. Nhiệm vụ trọng tâm

Nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2024 là việc tăng vốn điều lệ của Công ty từ 827,222 tỷ đồng lên 1.761,455 tỷ đồng để thực hiện dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn theo quy định đầu tư của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và các quy định pháp luật hiện hành. Bên cạnh đó, Công ty cũng thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm khác, nội dung chính cụ thể như sau:

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

- Tiếp tục phối hợp với UBND Tỉnh, các Sở ngành tỉnh BR-VT để thực hiện hoàn thành thủ tục pháp lý Dự án với vai trò Long Sơn PIC tiếp tục là Chủ đầu tư dự án.

- Thực hiện thủ tục tăng Vốn điều lệ của Công ty theo như phương án trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

- Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý, thủ tục nội bộ và các công việc cần thiết giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án/ thực hiện đầu tư dự án phù hợp tình hình thực tế và tuân thủ quy định pháp luật, điều lệ, quy chế/quy định nội bộ của Công ty.

- Triển khai các công việc giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án KCN Dầu khí Long Sơn sau khi hoàn thành các thủ tục pháp lý Dự án. Với kế hoạch triển khai cụ thể như sau:

- Lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000;
- Đo vẽ bản đồ địa chính và khái toán chi phí BTGPMB;
- Lập dự án đầu tư/dự án đầu tư điều chỉnh;
- Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Rà phá bom mìn và vật nổ;
- Ký quỹ đầu tư.
- Triển khai công tác thỏa thuận/đền bù GPMB và san lấp mặt bằng;
- Hoàn thiện cơ sở hạ tầng và nhân sự Ban điều hành dự án.

2. Đối với dự án Long Sơn Building:

- Tiếp tục vụ việc 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 và thực hiện các cam kết theo Hợp đồng BCC.

- Tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, bầu Ban quản trị nhà Chung cư và bàn giao quỹ bảo trì cho Ban quản trị tòa nhà.

- Ưu tiên bán toàn bộ sở hữu của Long Sơn PIC tại dự án để thu hồi vốn đầu tư ngay khi đủ điều kiện pháp lý hoặc tìm kiếm đối tác chuyển nhượng toàn bộ quyền/sở hữu của Long Sơn PIC tại Dự án.

3. Đối với dự án SWANBAY, Đồng Nai (24 căn hộ):

Chuyển nhượng toàn bộ số lượng căn hộ sở hữu tại dự án khi thị trường thuận lợi.

4. Công tác thu hồi công nợ từ nguồn VISSAI thanh toán:

Tích cực đôn đốc Petrocons trong công tác thu hồi đối với khoản công nợ từ nguồn VISSAI thanh toán khoản chuyển nhượng vốn góp tại PVNC. Tập trung đôn đốc thu hồi để cản trừ công nợ phải thu PVNC, yêu cầu thanh toán đúng hạn đối với khoản công nợ còn lại theo đúng thỏa thuận.

5. Công tác thu hồi vốn góp tại doanh nghiệp/dự án:

Tìm kiếm đối tác đủ năng lực và triển khai kế hoạch 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.

6. Đối với dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc, Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp, các khoản công nợ liên quan đến 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.

7. Tìm kiếm cơ hội đầu tư/hợp tác đầu tư các dự án:

Long Sơn PIC nghiên cứu đầu tư 01 Khu công nghiệp/Nhà ở xã hội/khu đô thị theo hình thức tham gia góp vốn/thành lập doanh nghiệp dự án.

Trên đây là Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023, Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 trình ĐHCĐ thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.



Lê Công Trung

