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

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020

STT	Nội dung
1.	Đón khách và kiểm tra tư cách cổ đông
2.	Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông
3.	Khai mạc: + Chào cờ, tuyên bố lý do + Giới thiệu đại biểu
4.	Thông qua danh sách Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký và Ban kiểm phiếu
	Đoàn chủ tịch điều hành Đại hội:
5.	Thông qua Quy chế Đại hội
6.	Thông qua Chương trình Đại hội
7.	Các nội dung biểu quyết tại Đại Hội
	7.1 Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2019 và kế hoạch hoạt động năm 2020
	7.2 Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2019 và kế hoạch SXKD năm 2020
	7.3 Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2019 và kế hoạch hoạt động năm 2020
	7.4 Báo cáo Tài chính năm 2019 đã được kiểm toán
	7.5 Dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2020
	7.6 Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2020
	7.7 Quyết toán lương/ thù lao HĐQT, BKS năm 2019 và Mức lương/ thù lao của HĐQT, BKS năm 2020
	7.8 Thông qua cho phép GELEX và/hoặc các đơn vị thành viên, công ty liên kết nhận chuyển nhượng cổ phần PXL để có thể đạt tỷ lệ đến 65% VĐL của Long Sơn PIC mà không cần làm thủ tục chào mua công khai.
	7.9 Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Long Sơn PIC năm 2020.
	7.10 Thông qua thay đổi nhân sự HĐQT nhiệm kỳ 2017-2022.
	7.11 Thông qua phê duyệt Hợp đồng BCC.
8.	Thảo luận và giải đáp kiến nghị của Quý cổ đông
9.	Bỏ phiếu thông qua các nội dung tại Đại hội
10.	Nghỉ giải lao
11.	Báo cáo kết quả kiểm phiếu
12.	Thông qua Biên bản, Dự thảo Nghị quyết Đại hội
13.	Bế mạc Đại hội

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**

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 6 năm 2020.

QUY CHẾ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội khóa 13 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn kính trình Đại hội đồng cổ đông (Đại hội) thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội như sau:

I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Các cổ đông đến tham dự họp Đại hội phải ăn mặc chỉnh tề, nghiêm túc.
2. Không hút thuốc lá, không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động phải tắt hoặc để chế độ rung.
3. Quy chế này được sử dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn.
4. Quy chế làm việc quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.
5. Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại quy chế này.

II. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI

1. **Nguyên tắc**: Tất cả các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội thường niên Công ty đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết công khai của tất cả cổ đông bằng Thẻ biểu quyết theo số cổ phần sở hữu và đại diện.
2. **Cách thức biểu quyết**: Cổ đông biểu quyết hoặc Người đại diện được uỷ quyền thực hiện việc biểu quyết để *đồng ý, hoặc không đồng ý, hoặc không có ý kiến* các vấn đề bằng cách giơ cao Thẻ biểu quyết màu xanh hoặc ghi lại ý kiến biểu quyết vào Phiếu biểu quyết màu trắng, Phiếu biểu quyết màu trắng sẽ được thu lại ngay sau khi cổ đông đã ghi lại ý kiến biểu quyết của mình đối với tất cả các nội dung xin ý kiến để Ban kiểm phiếu tổng hợp kết quả biểu quyết. Kết quả biểu quyết của tất cả các nội dung sẽ được Ban kiểm phiếu công bố sau phần nghỉ giải lao.

3. **Thông qua các quyết định tại Đại hội:**

- Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ, giải thể Công ty; đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty thì phải được số cổ đông đại diện ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền có mặt tại Đại hội chấp thuận.
- Thông qua các vấn đề khác: thì phải được số cổ đông đại diện ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền có mặt tại Đại hội chấp thuận.

III. PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI

1. **Nguyên tắc**: Cổ đông tham dự họp Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải được sự đồng ý của Chủ tịch đoàn.
2. **Cách thức phát biểu:** Cổ đông ghi tóm tắt những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và chuyển cho Ban thư ký. Chủ tịch đoàn sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông. Cổ đông không nhắc lại những ý kiến đã phát biểu trước, khi trình bày không được lan man và thời gian phát biểu không quá 5 phút/ một lần.

IV. TRÁCH NHIỆM CỦA ĐOÀN CHỦ TỊCH

1. Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Chủ tịch đoàn làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.
2. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.
3. Trì hoãn đại hội đã có đủ số đại biểu cần thiết đến một thời điểm khác và tại một địa điểm do chủ tọa Quyết định nếu nhận thấy rằng: hành vi của người có mặt cản trở hoặc có khả năng cản trở diễn biến có trật tự của cuộc họp theo điều 19.6 Điều lệ Công ty.
4. Giải quyết các vấn đề nảy sinh trong suốt quá trình Đại hội.

V. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN THƯ KÝ

1. Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội.
2. Tiếp nhận phiếu đăng ký phát biểu của các cổ đông.
3. Soạn thảo Biên bản Đại hội và Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

VI. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN KIỂM PHIẾU

1. Xác định chính xác kết quả biểu quyết của cổ đông.
2. Lập biên bản kiểm phiếu và thông báo kết quả biểu quyết trước Đại hội sau mỗi lần biểu quyết.
3. Giao lại biên bản và toàn bộ phiếu ghi nhận biểu quyết cho chủ toạ Đại hội.

VII. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG

1. Nhận các giấy tờ từ các cổ đông đến dự họp.
2. Phát các tài liệu và phiếu biểu quyết cho các cổ đông.
3. Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội.

VIII. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CỔ ĐÔNG THAM DỰ ĐẠI HỘI

1. **Điều kiện tham dự Đại hội:**

   Cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông là cổ đông hoặc đại diện hợp pháp cho nhóm cổ đông sở hữu ít nhất 01 (một) cổ phần phổ thông vào ngày chốt danh sách tham dự Đại hội .

2. **Quyền và nghĩa vụ của cổ đông đủ điều kiện khi tham dự Đại hội:**

- Mỗi cổ đông, Người đại diện cổ đông khi tới tham dự Đại hội đồng cổ đông phải mang theo giấy tờ tùy thân (CMND, Hộ chiếu ..), Thư mời tham dự, Giấy uỷ quyền (nếu có) nộp cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông để kiểm tra tư cách cổ đông và được nhận một Thẻ biểu quyết, trong đó ghi số cổ phần được quyền biểu quyết (sở hữu và ủy quyền) và có đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn.
- Trong quá trình diễn ra Đại hội, cổ đông khi ra ngoài hội trường phải được sự đồng ý của Đoàn chủ tịch và thông báo cho Ban thư ký.
- Người được ủy quyền tham dự Đại hội không được ủy quyền lại cho người khác tham dự Đại hội.
- Trong thời gian diễn ra Đại hội, các cổ đông phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của Đoàn chủ tịch, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự.
- Các cổ đông phải giữ bí mật, kỷ luật phát ngôn, thực hiện đúng chế độ sử dụng và bảo quản tài liệu, không sao chép, ghi âm đưa cho người ngoài Đại hội khi chưa được Đoàn chủ tịch cho phép.
- Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự Đại hội phải chấp hành nghiêm chỉnh quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông. Cổ đông vi phạm quy chế này thì tùy theo mức độ cụ thể Đoàn chủ tịch sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo điểm b, khoản 7, Điều 142 Luật doanh nghiệp.

- Cổ đông đến Đại hội muộn có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội, nhưng chủ toạ không có trách nhiệm dừng Đại hội để chờ những cổ đông này đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.

IX. BIÊN BẢN ĐẠI HỘI:

Tất cả các nội dung tại Đại hội phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản Đại hội. Biên bản Đại hội phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

X. ĐIỀU KIỆN TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần đầu tiên được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo "Danh sách cổ đông có quyền tham dự Đại hội".
2. Trong trường hợp Đại hội đồng cổ đông lần đầu tiên không đủ số lượng đại biểu cần thiết thì cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất 33% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo "Danh sách cổ đông có quyền tham dự Đại hội".
3. Trong trường hợp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai không đủ số lượng đại biểu cần thiết thì cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành mà không phụ thuộc vào số lượng cổ đông hay đại diện ủy quyền tham dự.

Trên đây là toàn bộ quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn.

Quy chế này gồm 10 Điều và có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội biểu quyết thông qua.

Kính trình Đại hội thông qua!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

Nguyễn Đức Đạt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 19 /BC-HĐQT	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 6 năm 2020.*

BÁO CÁO
Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2019 và Kế hoạch hoạt động năm 2020

Kính thưa: Các Quý vị cổ đông

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

Căn cứ Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 14/3/2013 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn về việc ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị;

Căn cứ Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2020 ngày 03/6/2020 của Tổng Giám đốc Công ty;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị về việc Thông qua Báo cáo Kết quả sản xuất kinh doanh, chi phí quản lý năm 2020 và một số vấn đề khác ngày 03/06/2020.

Hội đồng quản trị Công ty xin trân trọng báo cáo với Đại hội về hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2019 và kế hoạch hoạt động năm 2020 như sau:

I. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2019:

Trong năm, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2019. Đã tiến hành miễn nhiệm và bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị của nhiệm kỳ 2017-2022 theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

a, Về công tác thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:

Trong năm vừa qua, Hội đồng quản trị nghiêm túc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ của Công ty, bám sát các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua đồng thời trên cơ sở tình hình thực tế của Công ty đã đề ra các chủ trương, nghị quyết và quyết định kịp thời nhằm chỉ đạo và tạo điều kiện thuận lợi tối đa cho Tổng Giám đốc công ty tổ chức thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty.

Mặc dù trong năm 2019 Công ty không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh Đại hội đồng cổ đông giao nhưng do lý do khách quan công ty chưa tiếp tục chào bán TTTM và căn hộ để hạch toán doanh thu/lợi nhuận Dự án Huỳnh Tấn Phát nhằm có thời gian củng cố các hồ sơ pháp lý. Đến thời điểm hiện tại công ty vẫn duy trì và bảo toàn các nguồn lực và lợi thế để có thể ghi nhận doanh thu/lợi nhuận dự án trong năm 2020 và các năm tiếp theo.

Các chỉ tiêu chính:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (tỷ đồng)	Thực hiện năm (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành
1	Tổng doanh thu	295,70	37,38	12,6%
2	Lợi nhuận trước thuế	55,71	(2,07)	
3	Thuế TNDN	5,14	0	
4	Lợi nhuận sau thuế	50,57	(2,07)	

Công ty đã có văn bản 96/CV-TCKT ngày 07 tháng 04 năm 2020 gửi UBCKNN giải trình chênh lệch kết quả sản xuất kinh doanh sau kiểm toán, qua đó công ty ghi nhận khoản lỗ hơn 2 tỷ đồng trong năm tài chính 2019, do các bút toán trích lập các khoản đầu tư trong quá khứ nhằm đảm bảo sự thận trọng, an toàn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong tương lai.

Ngoài ra, việc không hoàn thành kế hoạch sxkd 2019 còn do công tác thu hồi công nợ, thoái vốn tại các dự án, công ty mà Long Sơn PIC tham gia góp vốn chưa đạt yêu cầu đề ra. Cụ thể là dự án Tương Bình Hiệp và khoản đầu tư góp vốn vào Công ty cổ phần Xây lắp dầu khí Bình Sơn.

Về tiền lương, thù lao của Hội đồng quản trị năm 2019: Trong năm 2019, Công ty đã thực hiện chi trả tiền lương, thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị đúng theo mức đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua.

b, Về công tác họp Hội đồng quản trị và các Nghị quyết, quyết định của HĐQT:

HĐQT đã định kỳ tổ chức các cuộc họp gồm các thành viên HĐQT và thành phần mời tham gia là trưởng Ban kiểm soát, các thành viên ban Tổng Giám đốc công ty tham gia. Trên cơ sở cùng xem xét, thảo luận và đánh giá các các yếu tố, điều kiện sản xuất kinh doanh của Công ty, các tác động thực tế của thị trường, đối tác và các khó khăn vướng mắc, các giải pháp đề xuất, HĐQT đã thông qua các Quyết nghị làm cơ sở để Tổng Giám đốc công ty tổ chức thực hiện.

Ngoài các cuộc họp HĐQT, trong một số trường hợp cần thiết trên cơ sở các tờ trình của Tổng Giám đốc công ty, HĐQT đã phát hành phiếu xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để kịp thời có những chỉ đạo cho Tổng Giám đốc công ty thực hiện.

Danh mục các Nghị quyết của HĐQT năm 2019

STT	**Số văn bản**	**Ngày**	**Nội dung**
1	04/NQ-HĐQT	10/01/2019	Vv: Phê duyệt việc thay đổi cán bộ lãnh đạo chủ chốt của PVC – Bình Sơn.
2	06/NQ-HĐQT	14/01/2019	Vv: Đồng ý chủ trương & giá bán 02 chung cư An Khang, KĐT mới An Phú – An Khánh, P. An Phú , Q.2, TP.HCM.

3	12/NQ-HĐQT	18/01/2019	Vv: Đồng ý phương án chi cho NLĐ, thành viên HĐQT và thành viên BKS không chuyên trách của Công ty nhân dịp Tết Nguyên đán Kỷ Hợi 2019.
4	14/NQ-HĐQT	21/01/2019	Vv: Phê duyệt các nội dung thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên PVC – Bình Sơn năm 2018.
5	16/NQ-HĐQT	28/01/2019	Vv: Thông qua các nội dung tại cuộc họp HĐQT Quý IV năm 2018.
6	20/NQ-HĐQT	25/03/2019	Vv: Phê duyệt điều chỉnh giá cho thuê, thời hạn cho thuê và đơn vị cho thuê Trung tâm thương mại Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát, Q7, TP.HCM.
7	24/NQ-HĐQT	01/04/2019	Vv: Phê duyệt chủ trương thoái vốn Dự án Khu nhà ở Thương mại Tương Bình Hiệp.
8	29/NQ-HĐQT	17/04/2019	Vv: Thông qua các nội dung tại cuộc họp HĐQT mở rộng Quý II năm 2019 của Công ty.
9	47/NQ-HĐQT	27/05/2019	Vv: Thông qua phương án chuyển nhượng phần vốn góp của PVC – IDICO tại PVC – Bình Sơn.
10	50/NQ-HĐQT	30/5/2019	Vv: Thông qua nội dung ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 của Công ty Lam Kinh.
11	54/NQ-ĐHĐCĐ	31/5/2019	Vv: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.
12	58/NQ-HĐQT	19/06/2019	Vv: Phê duyệt điều chỉnh phương án cho thuê Trung tâm thương mại Long Sơn Building.
13	62/NQ-HĐQT	05/07/2019	Vv: Phê duyệt Phương án cho thuê căn hộ Dự án Huỳnh Tấn Phát.
14	64/NQ-HĐQT	05/7/2019	Vv: Thông qua các nội dung tại cuộc họp HĐQT Quý III năm 2019.
15	67/NQ-HĐQT	12/7/2019	Vv: Thông qua bổ nhiệm nhân sự cấp cao Công ty Cổ phần Khách sạn Lam Kinh.
16	76/NQ-HĐQT	19/8/2019	Vv: Điều chỉnh Phương án cho thuê Trung tâm thương mại Dự án Long Sơn Building.

17	78/NQ-HĐQT	23/8/2019	Vv: Phê duyệt Phương án tổ chức nhân sự và chức năng, nhiệm vụ phòng KHĐT và phòng Kinh doanh.
18	81/NQ-HĐQT	03/9/2019	Vv: Thông qua các nội dung về nhân sự cấp cao trong Công ty Cổ phần Khách sạn Lam Kinh.
19	85/NQ-HĐQT	24/9/2019	Vv: Thông qua các nội dung tại cuộc họp Quý III năm 2019.
20	90/NQ-HĐQT	15/10/2019	Vv: Thông qua nội dung Hợp đồng BCC.
21	92/NQ-HĐQT	07/10/2019	Vv: Phê duyệt phương án thoái vốn tại PVC – Bình Sơn.
22	95/NQ-HĐQT	16/12/2019	Vv: Thông qua thay đổi nhân sự giữ chức vụ Giám đốc PVC – Bình Sơn.

c, Về kết quả công tác giám sát đối với Tổng Giám đốc:

Hội đồng quản trị cũng đã thực hiện nghiêm túc công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và trong công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị đánh giá cao nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành sản xuất kinh doanh.

Tuy không đạt được các chỉ tiêu đề ra nhưng đã có những bước chuyển biến đáng kể so với các năm trước, đặc biệt là công tác kiểm soát chi phí, quyết liệt trong điều hành, tạo được tinh thần làm việc của nhân viên trong công ty. Mặc dù còn nhiều việc cần phải làm nhưng trong hoạt động của mình Tổng Giám đốc đã thực hiện đúng các quyền hạn và nhiệm vụ của mình được quy định trong Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.

d, Về công tác giám sát đối với người điều hành khác:

HĐQT luôn luôn và tạo mọi điều kiện thuận lợi nhất, kịp thời cho Ban điều hành thực hiện chức trách, nhiệm vụ của mình. Các thành viên của Hội đồng quản trị thường xuyên hội ý, thống nhất các giải pháp về đầu tư, tài chính, kinh doanh, thủ tục,... tạo được sự đồng thuận cao.

e, Các công tác khác:

Trên cơ sở kế hoạch hoạt động của HĐQT đề ra năm 2019, HĐQT công ty đã tiến hành xây dựng, thảo luận và đang hoàn thiện Định hướng phát triển công ty giai đoạn 2019-2023.

Bên cạnh đó HĐQT đã tiến hành chỉ đạo Ban Giám đốc thực hiện rà soát các Quy trình, quy chế hiện hành của Công ty không còn phù hợp với các quy định hiện hành và thực tế hoạt động của Công ty.

HĐQT cũng đã tiến hành các chỉ đạo để tăng cường vai trò, trách nhiệm của Người đại diện phần vốn của công ty tại các doanh nghiệp.

II. Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2020:

Trên cơ sở kết quả đạt được năm 2019 và dự báo tình hình thị trường trong thời gian tới, HĐQT đưa ra kế hoạch hoạt động năm 2020 cụ thể như sau:

- Hoàn thiện việc Xây dựng chiến lược phát triển công ty giai đoạn 2019 – 2023 nhằm định hướng hoạt động của Công ty mang tính bền vững.
- Chỉ đạo và phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc trong mọi mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty để hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2020 được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

STT	Các chỉ tiêu	Thực hiện năm 2019 (tỷ đồng)	Kế hoạch năm 2020 (tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	37,38	146,23
2	Lợi nhuận trước thuế	(2,07)	28,17
3	Thuế TNDN	0	0
4	Lợi nhuận sau thuế	(2,07)	28,17

- Làm việc với các đối tác Khang Thông và PVC-IC hoàn thiện thủ tục pháp lý Dự án Long Sơn Building (Huỳnh Tấn Phát) để tiếp tục chào bán các căn hộ và sàn TTTM.
- Thoái vốn, thu tiền dứt điểm Dự án Khu nhà ở Tương Bình Hiệp.
- Thoái vốn thành công phần vốn góp của Long Sơn PIC tại Công ty cổ phần Xây lắp dầu khí Bình Sơn.
- Hoàn tất việc thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi vay khoản vay ủy thác Tập đoàn dầu khí/Tổng công ty PVC.
- Trình Đại hội đồng cổ đông điều chỉnh Tổng mức đầu tư Dự án KCN dầu khí Long Sơn theo quy định hiện hành của Bộ Xây dựng về suất đầu tư KCN. Xin chủ trương hợp tác đầu tư Dự án trong trường hợp năng lực hiện tại của công ty không đáp ứng được yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Chính phủ, UBND/BQLKCN BR-VT).
- Giải quyết dứt điểm về khoản góp vốn vào dự án Tòa nhà chung cư văn phòng Công ty xây lắp dầu khí Kinh Bắc (PVC-KBC), khoản đầu tư rút vốn khỏi Xi măng 12/9 Vissai/PVC.
- Tiếp tục tăng cường công tác kiểm tra, giám sát thực hiện các quy chế, quy định, tính minh bạch trong mọi mặt hoạt động của Công ty, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và quyền lợi hợp pháp của tất cả các cổ đông của công ty.
- Quyết liệt trong việc chỉ đạo rà soát, đánh giá lại hiệu quả toàn bộ các khoản vốn góp của Công ty tại các đơn vị khác và tại các dự án như tại PVC-SG, PVC Metal, CTCP Khách sạn Lam Kinh.
- Tăng cường công tác quản trị công ty, hoàn thiện các quy trình, quy chế quản trị nhằm phát huy tối đa năng lực và sự đóng góp của các thành viên HĐQT, cấp điều hành và nhân viên Công ty trong quá trình kinh doanh, đảm bảo tối đa lợi ích của Cổ đông.

- Với năng lực về tài chính hiện có, HĐQT sẽ tiến hành chỉ đạo Ban điều hành tìm kiếm để mua một số dự án có hiệu quả, tình trạng pháp lý tốt để tăng cường quỹ đất.

- Hội đồng quản trị cam kết thực hiện đầy đủ các trách nhiệm lãnh đạo, chỉ đạo theo đúng chức năng, nhiệm vụ quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2019 và kế hoạch hoạt động năm 2020.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận :
- ĐHĐCĐ (B/cáo);
- Lưu: TK HĐQT.

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

Nguyễn Đức Đạt

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: 172/BC-TGĐ	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 6 năm 2020*

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2019 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2020

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 2019 của Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 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 ("Công ty Long Sơn PIC") báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động SXKD năm 2019 và kế hoạch SXKD năm 2020, cụ thể như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2019

Trong năm 2019, Công ty Long Sơn PIC tập trung tái cơ cấu lại các khoản mục đầu tư, thực hiện thủ tục 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 2019 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:

1.1.1 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: 5.168 tỷ đồng.
- Vai trò của Công ty Long Sơn PIC tại Dự án: Chủ đầu tư.

1.1.2 Tình hình thực hiện Dự án:

- Dự án KCN Dầu khí Long Sơn được Ban Quản lý các KCN Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đầu tư (lần đầu) số 49221000112 ngày 17/6/2008 cho Công ty

Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí – IDICO Long Sơn (nay là Công ty Long Sơn PIC) làm Chủ đầu tư với quy mô dự án là 1.250ha, bao gồm 3 dự án thành phần: Nhà máy Lọc dầu số 3 (810ha), Tổ hợp Hóa dầu Miền Nam (400ha) và Kho ngầm chứa xăng dầu (40ha).

- Thực hiện chức năng Chủ đầu tư, Công ty Long Sơn PIC đã triển khai và hoàn thành một số công việc giai đoạn chuẩn bị đầu tư như: Lập báo cáo đầu tư; Khảo sát đo vẽ bản đồ địa chính; Khảo sát địa hình, địa chất phục vụ lập dự án đầu tư; Lập dự án đầu tư; Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; Rà phá bom mìn vật nổ; Kiểm kê chi tiết bồi thường hỗ trợ tái định cư khu đất kho ngầm xăng dầu, 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.

- Thực hiện quyết định của Thủ tướng chính phủ, Công ty Long Sơn PIC và các cơ quan chức năng tỉnh BR-VT đã tiến hành thủ tục điều chỉnh diện tích KCN xuống còn 850ha tại Giấy chứng nhận đầu tư (thay đổi lần thứ 2) ngày 15/6/2012, theo đó Dự án KCN Dầu khí Long Sơn gồm 02 dự án thành phần: Nhà máy Lọc dầu số 3 (810ha) và Kho ngầm chứa xăng dầu (40ha).

- 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 KCN Dầu khí Long Sơn khỏi Quy hoạch phát triển ngành Dầu khí Việt Nạm giai đoạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2035. Ngay sau khi có chủ trương của Chính phủ, Công ty 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 Khu công nghiệp 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 việc thông báo 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, Công ty Long Sơn PIC tập trung làm việc với các Sở ngành BR-VT và một số đối tác có nguyện vọng hợp tác đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn do tỉnh BR-VT giới thiệu để thực hiện thủ tục xin gia hạn Giấy chứng nhận đầu tư dự án KCN Dầu khí Long Sơn.

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, Công ty 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 hơn 5.000 tỷ đồng, tính theo suất đầu tư xây dựng công trình năm 2019 của Bộ Xây dựng), trong đó chi phí đền bù giải phóng mặt bằng là khoảng hơn 2.000 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 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.

Tổng mức đầu tư của dự án ban đầu năm 2008 theo Giấy chứng nhận đầu tư được cấp là 3.309 tỷ đồng (cho diện tích 1250ha). Tại thời điểm 2008, vốn điều lệ của công ty là 827 tỷ đồng hoàn toàn đáp ứng điều kiện để triển khai, hoàn thành dự án đầu tư hạ tầng KCN theo quy định. Nhưng đến thời điểm hiện tại, mức đầu tư 3.309 tỷ đồng không còn phù hợp với suất đầu tư theo quy định hiện hành và quy mô vốn điều lệ cũng như khả năng tài chính hiện tại của Long Sơn PIC không thể đáp ứng được việc đầu tư triển khai dự án độc lập. Do đó cần thiết phải điều chỉnh Tổng mức đầu tư cho phù hợp đồng thời tìm kiếm đối tác đáp ứng để hợp tác triển khai dự án trên cơ sở chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Chính phủ, UBND/BQLKCN Bà Rịa Vũng Tàu).

1.2 *Dự án Long Sơn Building:*

1.2.1 Thông tin dự án

- Địa điểm: 1349 Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM
- Quy mô: Tổng diện tích đất 3.394,6 m2; diện tích xây dựng 1.513 m2, tổng diện tích sàn xây dựng là 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 chi phí đầu tư, xây dựng của dự án là: 576,6 tỷ đồng.
- Vai trò của Công ty Long Sơn PIC tại dự án: Công ty Long Sơn PIC tham gia 85% vốn chủ sở hữu của dự án ("VCSH") - là Đại diện chủ đầu tư đồng thời là Nhà điều hành dự án; Công ty CP Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí tham gia 10% VCSH và Công ty CP Tập đoàn Khang Thông tham gia 5% VCSH.

1.2.2 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, Công ty 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 Cổ phần Tập đoàn Khang Thông (Chủ đầu tư dự án trên phương diện pháp lý) khẩn trương thực hiện các thủ tục để có thông báo đóng tiền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước để hoàn thành chuyển đổi mục đích sử dụng đất dự án làm cơ sở cấp Giấy chủ quyền cho 180 căn hộ và hơn 5.000 m2 sàn trung tâm thương mại.

- *Công tác kinh doanh, khai thác:*

+ Đối với khối căn hộ: Công ty đã chuyển nhượng HĐMB được 132/180 căn hộ của dự án. Đối với 48 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, giá bán căn hộ chưa đạt được kỳ vọng. Tính đến tháng 12/2019, 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 Long Sơn PIC đã ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ TLI ("Công ty TLI") cho thuê toàn bộ 6 sàn TTTM với tổng giá trị (chưa bao gồm VAT) là 48.000USD/tháng từ tháng 7/2019. Tuy nhiên, do cả nguyên nhân chủ quan và khách quan, cộng với tình hình dịch bệnh Covid-19 đã lan rộng từ trước Tết Nguyên đán nên đến tháng 3/2020 đối tác thuê TTTM mới cho thuê lại được một phần sàn tầng 6 và bỏ trống toàn bộ 5 sàn bên dưới. Đến 30/3/2020, Công ty TLI đã hoàn trả toàn bộ mặt bằng TTTM cho Công ty Long Sơn PIC. Số tiền thuê TTTM tính đến nay, Công ty TLI mới chuyển cho Long Son PIC số tiền đặt cọc theo Hợp đồng thuê TTTM là 3,4 tỉ đồng, tiền thuê TTTM hàng tháng (khoảng 4 tỉ đồng) Công ty TLI vẫn chưa thanh toán, các bên đang tiến hành thủ tục thanh lý Hợp đồng này.

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

+ Nghĩa vụ đóng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh của Dự án thuộc trách nhiệm của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Khang Thông (Chủ đầu tư Dự án), Công ty Long Sơn PIC đã có nhiều cuộc họp và văn bản yêu cầu Chủ đầu tư hoàn thành nghĩa vụ tài chính này với Nhà nước, tuy nhiên Công ty CP Tập Đoàn Khang Thông 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 đến nay vẫn chưa thực hiện để làm thủ tục cấp giấy chủ quyền cho khách hàng.

+ Do tình hình thị trường diễn biến không thuận lợi và sự cạnh tranh gay gắt trong phân khúc sàn thương mại cho thuê tại khu vực quận 7 nói riêng và TP.HCM nói chung đã dẫn đến giá cho thuê mặt bằng thương mại bị xuống thấp. Để đưa TTTM Long Sơn Building vào hoạt động, Công ty buộc phải giảm giá cho thuê so với phương án kinh doanh ban đầu khi triển khai dự án. Tuy nhiên hiện nay,

dù đã chấp nhận giảm giá nhưng việc tìm kiếm khách để cho thuê TTTM đang gặp nhiều khó khăn do tình hình diễn biến phức tạp của dịch Covid-19.

1.2. Dự án Khu đô thị mới Chí Linh – Cửa Lấp

1.3.1 Thông tin dự án

- Địa điểm: tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Quy mô: Tổng diện tích đất 65,7ha, bao gồm đầy đủ các hạng mục của một khu đô thị kiểu mẫu như: khu biệt thự, khu nhà liên kế, chung cư cao tầng, chung cư thấp tầng, thương mại dịch vụ, trụ sở hành chính, nhà trẻ, trường học, trạm y tế, công viên-cây xanh, khu thể thao-vui chơi, các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.
- Tổng mức đầu tư dự án: 5.000 tỷ đồng, trong đó giai đoạn I (đầu tư hạ tầng khu đô thị) khoảng 1.800 tỷ đồng.

1.3.2 Tình hình thực hiện dự án:

- Công ty Long Sơn PIC đã cơ bản thực hiện xong các công tác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Lập dự án đầu tư; Rà phá bom mìn và vật nổ; Khảo sát lập quy hoạch 1/500; Khảo sát địa chất phục vụ thiết kế bản vẽ thi công;…
- Sau khi được UBND tỉnh BR-VT ra Quyết định cho phép Đầu tư, Thông báo thu hồi đất và Quyết định phê duyệt giá đất để tính bồi thường, Công ty đã ký Văn bản thỏa thuận và tạm ứng kinh phí cho Trung tâm phát triển quỹ đất TP. Vũng Tàu để để triển khai lập Phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư làm cơ sở để triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, do Dự án có tổng mức đầu tư lớn (hơn 5.000 tỷ đồng) trong đó riêng tiền đền bù giải phóng mặt bằng là khoảng 1.000 tỷ đồng xét nên Công ty không đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án do các tổ chức tín dụng chỉ giải quyết cho doanh nghiệp bất động sản vay vốn khi dự án đã hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Công ty chưa tìm được đối tác có kinh nghiệm và năng lực tài chính đủ mạnh tham gia hợp tác đầu tư dự án nên đến nay dự án vẫn chưa thể tiếp tục triển khai.
- Khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án: Ngày 30/5/2018, UBND tỉnh BR-VT đã có công văn số 5138/UBND-VP chỉ đạo các Sở ngành của tỉnh và UBND TP. Vũng Tàu thực hiện thủ tục thu hồi chủ trương đầu tư dự án. Công ty Long Sơn PIC đang tích cực làm việc với các Sở ngành để xin gia hạn thời gian thực hiện dự án nhưng đến nay vẫn chưa được chấp thuận.

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

1.4.1 Thông tin dự án

- Địa điểm: thuộc địa bàn 02 xã Tương Bình Hiệp và xã Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Thương mại Á Châu (Công ty Á Châu).
- Quy mô: 306.348,6 m2 bao gồm các hạng mục: nhà ở thương mại (liên kế, biệt thự), nhà ở xã hội, các công trình hạ tầng kỹ thuật – xã hội.

- Vai trò của Công ty Long Sơn PIC tại Dự án: Công ty Long Sơn PIC tham gia hợp tác đầu tư và được phân chia lợi nhuận theo Hợp đồng số 174/2010/HĐHTĐT ngày 27/9/2010 và các PLHĐ giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng (nay là Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành), Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí và Công ty Long Sơn PIC.

- Tổng chi phí Công ty Long Sơn PIC đã góp vào dự án là: 48,425 tỷ đồng.

1.4.2 Tình hình trển khai dự án:

- Dự án đã được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt phương án tổng thể bồi thường hỗ trợ & tái định cư năm 2009, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 năm 2010, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lần thứ 1 (năm 2012) và lần thứ 2 (năm 2015). Sau khi dự án được phê duyệt Quy hoạch chi tiết TL1/500, chủ đầu tư đã triển khai ngay việc 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 năm 2012. Dự án cũng đã được 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. Tổng diện tích đất của dự án theo quy hoạch được duyệt là 306.348,60 m2, trong đó:

  + Diện tích đất đã được đền bù giải phóng mặt bằng: 193.365,5 m2
  + Diện tích chưa được đền bù giải phóng mặt bằng: 72.009,7 m2
  + Diện tích đất thuộc kênh rạch không phải đền bù: 40.973,4 m2

- Từ tháng 6/2012 thị xã Thủ Dầu Một đã được lên Thành phố kéo giá đất từng bước leo thang. Các hộ dân nằm trong khu vực giải tỏa của dự án vì vậy cũng yêu cầu mức giá đền bù cao hơn nhiều lần so với phương án giá bồi thường đã được phê duyệt, việc thương lượng giữa chủ đầu tư và các hộ dân trở nên khó khăn, không đi đến thống nhất. Mặt khác do hợp doanh không vay được vốn từ các tổ chức tín dụng nên công tác đền bù GPMB bị ách tắc dẫn đến dự án không được tiếp tục triển khai từ năm 2012.

- Trước tình hình giải phóng mặt bằng và gia hạn dự án gặp khó khăn dẫn tới cơ sở pháp lý tiềm ẩn nhiều rủi do đặc biệt khi dự án kéo dài và không triển khai, Công ty Long Sơn PIC đã tìm kiếm đối tác chuyển nhượng lại dự án. Đến ngày 29/3/2019 Công ty Long Sơn đã ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp Dự án cho Công ty Cổ Phần Vạn Khởi Thành với giá trị chuyển nhượng là 58,59 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành đã chuyển tiền đặt cọc theo cam kết là 6 tỷ đồng.

1.5 Dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc

1.5.1 Thông tin dự án

- Tên dự án: Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc

- 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.

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

- Vai trò của Công ty Long Sơn PIC tại dự án: Công ty Long Sơn PIC tham gia Hợp tác đầu tư với Công ty PVC-KBC với tỷ lệ 50% vốn chủ sở hữu. Công ty Long Sơn PIC đã góp 17,55 tỷ đồng (bằng 50% giá trị quyền sử dụng đất của Dự án).

1.5.2 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 (tổng diện tích 4.767,0 m2) 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 nghiêm trọng 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-KBC cho PvcomBank là không hợp lệ do vi phạm thủ tục quy định tại Điều lệ công ty. Long Sơn PIC đã có nhiều buổi làm việc với PVC-KBC 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-KBC và PVcomBank.

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

1.6.1 Công tác thoái vốn tại 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 đang tích cực hợp tác, phối hợp trong quá trình hoàn thiện hồ sơ hồ sơ chào bán/thoái vốn tại PVC-Bình Sơn để PVC phát hành. Trong thời gian tới, Công ty sẽ chủ động thoái phần vốn góp này nếu Tổng công ty PVC không thực hiện được hợp đồng uỷ quyền của Long Sơn PIC đối với PVC.

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) đồng thời tiến hành độc lập trong trường hợp PVC không thực hiện thành công. Phương thức tiến hành là chào bán cạnh tranh dưới 100 nhà đầu tư, giá khởi điểm là 12.415 đồng/cp trường hợp không có nhà đầu tư tham gia mua mức giá trên thì Hội đồng quản trị sẽ quyết

định giảm giá chào bán trên nguyên tắc giá chuyển nhượng không thấp hơn giá đầu tư ban đầu cộng lãi vay do Oceanbank/PVC thông báo (hiện tại là 10.696 đồng/cp).

2 *1.6.2 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.

1.6.3 Công tác thu hồi công nợ liên quan đến việc bán hàng theo chính sách trả góp:

Tính đến 31/12/2019 tổng số tiền dư nợ bán hàng trả góp tại các dự án hợp tác đầu tư đã hoàn thành gồm: chung cư Khang Gia Gò Vấp, chung cư Khang Gia Tân Hương, chung cư Long Sơn Building còn phải thu khách hàng là 24,5 tỷ đồng. Những khoản công nợ trả góp này, Công ty theo dõi và thường xuyên đôn đốc khách hàng, đề nghị thanh toán công nợ trả góp đúng hạn. Tuy nhiên, thời gian qua một số khách hàng, trong đó có Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia gặp khó khăn về tài chính, hoạt động kinh doanh bị gián đoạn do dịch Covid-19 nên ảnh hưởng đến việc thanh toán và thu hồi công nợ. Trên tinh thần hợp tác và chia sẻ khó khăn với khách hàng nhưng Công ty vẫn tích cực đôn đốc khách hàng thanh toán công nợ trả góp đúng hạn. Trong thời gian tới, nếu khách hàng vẫn không tích cực hợp tác và thiện chí trả nợ thì Long Sơn PIC sẽ xem xét tập hợp hồ sơ để chuyển cho Tư vấn Luật làm thủ tục khởi kiện khách hàng ra Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

1.6.4 Công tác thoái vốn tại các công ty góp vốn:

Hoạt động của các công ty, đơn vị mà Công ty Long Sơn PIC có tham gia góp vốn điều lệ (PVC-Sài Gòn, PVC-Metal, PVC-Kinh Bắc, Khách sạn Lam Kinh) thời gian vừa qua cho đến nay hầu hết thua lỗ, âm vốn điều lệ hoặc gần như dừng hoạt động. Công ty 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 cũng tiến hành củng cố hồ sơ pháp lý và yêu cầu các cá nhân liên quan phối hợp giải trình.

2. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019 – Các chỉ tiêu chủ yếu

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2019 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2019 (tỷ đồng)	Tỉ lệ hoàn thành kế hoạch (%)
1	Doanh thu	295,70	37,38	12,6%
2	Lợi nhuận trước thuế	55,71	(2,07)	
3	Thuế TNDN	5,14	0	
4	Lợi nhuận sau thuế	50,57	(2,07)	

3. Đánh giá chung

Trong năm 2019, Công ty Long Sơn không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh do các nguyên nhân chủ yếu sau:

3 Chưa hoàn thành việc chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại PVC-Bình Sơn mặc dù Công ty đã ký ủy quyền toàn diện cho PVC thực hiện các công việc liên quan đến việc thoái vốn.

4 Chưa hoàn thành việc thoái vốn/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. Việc chưa hoàn thành thoái vốn/thu hồi vốn góp chưa đúng kế hoạch đề ra chủ yếu là do các nguyên nhân khách quan, còn có một số vướng mắc về chủ trương, chế độ chính sách của từng địa phương đối với việc xử lý thực trạng của mỗi dự án.

5 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...) nên không có doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020

Hiện nay, tình hình kinh kế bị ảnh hưởng rất nặng nề do dịch bệnh Covid -19 nên quan điểm của Công ty Long Sơn PIC trong xây dựng kế hoạch SXKD năm 2020 là ưu tiên bảo toàn vốn và tích cực thu hồi công nợ/thoái vốn tại các các doanh nghiệp/dự án mà công ty tham gia góp vốn, đầu tư; tập trung toàn lực cho dự án trọng tâm là Khu công nghiệp Long Sơn. Trên cơ sở đó, Công ty Long Sơn PIC xây dựng nhiệm vụ trọng tâm và giải pháp thực hiện kế hoạch SXKD năm 2020 cụ thể như sau:

1. **Các chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu:**

STT	Các chỉ tiêu	Thực hiện năm 2019 (tỷ đồng)	Kế hoạch năm 2020 (tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	37,38	146,23
2	Lợi nhuận trước thuế	(2,07)	28,17
3	Thuế TNDN	0	0
4	Lợi nhuận sau thuế	(2,07)	28,17

2. NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

2.1. Nhiệm vụ trọng tâm:

2.1.1 Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn:

- Khẩn trương lựa chọn đối tác có kinh nghiệm, năng lực trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN, trình phương án hợp tác đầu tư Dự án KCN Dầu khí Long Sơn với UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Ban Quản lý các KCN tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để xem xét và chấp thuận gia hạn/điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư Dự án.

- Trên cơ sở nguồn lực tài chính hiện có và kế hoạch dòng tiền các năm tiếp theo, Công ty Long Sơn PIC sẽ xây dựng kế hoạch thực hiện dự án, làm việc với cấp có thẩm quyền để thống nhất chủ trương, trên cơ sở đó hoàn thiện hồ sơ/phương án trình ĐHĐCĐ xin ý kiến về điều chỉnh tổng mức đầu tư và phương án thực hiện dự án theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

2.1.2 Dự án Long Sơn Building:

- Tập trung làm việc với Công ty Khang Thông – Chủ đầu tư dự án để hoàn thành chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho dự án, làm cơ sở xin cấp Giấy chủ quyền sở hữu căn hộ và TTTM.

- Đối với công tác kinh doanh, khai thác: Đẩy mạnh công tác tiếp thị, quảng bá để bán 48 căn hộ còn lại. Tìm kiếm đối tác để cho thuê hoặc chuyển nhượng quyền khai thác TTTM.

2.1.3 Dự án Khu đô thị mới Chí Linh – Cửa lấp

- Công ty Long Sơn PIC sẽ làm việc với các Sở ngành để xin gia hạn và tái khởi động lại dự án.

2.1.4 Dự án khách sạn Dầu khí Kinh Bắc

- Tiếp tục làm việc với PVC-KBC và PVcomBank để giải quyết vi phạm của PVC-KBC trong việc thế chấp trái phép Giấy chứng nhận QSDĐ khu đất dự án, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Long Sơn PIC tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Trong trường hợp các bên không thể đi đến thống nhất, Công ty Long Sơn PIC sẽ tiến hành các thủ tục khởi kiện PVC-KBC ra cơ quan bảo vệ pháp luật.

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

Hoàn tất Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng phần vốn góp tại dự án với Công ty Vạn Khởi Thành. Trong trường hợp Công ty VKT ko thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Long Sơn PIC thì Công ty sẽ chủ động tìm kiếm đối tác khác để chuyển nhượng phần vốn góp.

2.1.6 Công tác thu hồi công nợ, thoái vốn tại các doanh nghiệp/dự án không hiệu quả:

- Công ty tiếp tục đàm phán cũng các bên liên quan để thoái toàn bộ phần vốn góp tại PVC-Bình Sơn.
- Tập trung cho các công tác thu hồi công nợ của Công ty Khang Gia, Công ty PVNC.
- 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 – Thanh Hóa.

2.2. Giải pháp thực hiện

Để hoàn thành được các nhiệm vụ trọng tâm nêu trên, Công ty tập trung vào một số nhóm giải pháp cụ thể như sau:

- Tập trung cho công tác bán hàng thu hồi vốn đầu tư tại dự án Long Sơn Building, Khu dân cư Nam Long.
- Cơ cấu lại các phòng ban theo hướng chuyên môn hóa, tinh gọn bộ máy, tuyển dụng nhân lực có trình độ để từng bước nâng cao hiệu quả công việc, tiết giảm chi phí quản lý.
- Đẩy mạnh hoạt động SXKD, phấn đấu vì mục tiêu lợi nhuận để đến năm 2021 cổ phiếu của Công ty được giao dịch trở lại trên Sàn giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HoSE).

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2019 và kế hoạch SXKD năm 2020 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, KHĐT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

Lê Công Trung

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN
BAN KIỂM SOÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014; Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu Khí Long Sơn quy định về quyền hạn và trách nhiệm của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát gồm 03 thành viên hoạt động kiêm nhiệm, gồm:

1. Ông Nguyễn Đăng Thanh - Trưởng ban
2. Bà Phạm Thị Huyền Anh - Thành viên
3. Ông Bùi Hoàng Giang - Thành viên

Ban kiểm soát xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2019 như sau:

A.Tình hình hoạt động của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ kiểm soát hoạt động của Công ty một cách độc lập, trong quá trình kiểm soát chúng tôi chưa nhận được đơn thư hay yêu cầu kiểm tra của cổ đông hay đại diện một nhóm cổ đông nào.

Năm 2019, Ban kiểm soát đã kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động SXKD của Công ty với các nội dung cụ thể sau:

- Giám sát hoạt động của HĐQT, Ban điều hành và các cán bộ quản lý. Xem xét tính phù hợp các Quyết định, Nghị quyết của HĐQT, Ban giám đốc ban hành;

- Giám sát việc chấp hành Điều lệ công ty, tình hình thực hiện Nghị quyết, các Quy chế, Quy định quản lý nội bộ công ty;

- Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập, thẩm tra báo cáo tài chính 6 tháng và cả năm 2019 nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành; trao đổi với Ban giám đốc về các ý kiến phản hồi để cùng hiểu và làm rõ các vấn đề phát sinh trong quá trình kiểm soát Báo cáo tài chính năm 2019.

- Kiểm tra các chứng từ, sổ sách kế toán và các tài liệu khác có liên quan đến hoạt động của Công ty về tính hợp pháp và hợp lệ; kiểm soát sự tuân thủ các chế độ, chính sách của Nhà nước.

B. Kết quả giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính Công ty.

1. Công tác quản lý và điều hành.

a.Tình hình hoạt động của HĐQT:

Hội đồng quản trị đã tích cực chỉ đạo và cùng phối hợp thường xuyên với Ban Giám đốc trong điều hành hoạt động SXKD của Công ty.

Hội đồng quản trị đã tiến hành các cuộc họp đúng định kỳ, các cuộc họp nghiêm túc kiểm điểm việc triển khai, thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ Công ty; đề ra phương hướng nhiệm vụ trọng tâm..vv. Nghị quyết của Hội đồng quản trị được ban hành đúng chức năng, quyền hạn và phù hợp với Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, tuân thủ Luật doanh nghiệp cũng như các quy định hiện hành của pháp luật.

b. Công tác điều hành của Ban Giám đốc:

Ban Giám đốc đã tổ chức triển khai và thực hiện điều hành hoạt động của Công ty đúng chức năng và quyền hạn theo Điều lệ Công ty quy định, tuân thủ thực hiện nội dung Nghị quyết của Hội đồng quản trị thường kỳ.

Công tác chỉ đạo, điều hành và thực hiện theo nhiệm vụ được phân công, phân cấp. Giám đốc thường xuyên kiểm tra, giám sát mức độ hoàn thành công việc của bộ máy giúp việc trong công tác quản lý, quản trị doanh nghiệp của công ty.

Thực hiện nhiệm vụ năm 2019, Ban kiểm soát chưa phát hiện điều gì bất thường trong công tác quản lý, điều hành của Ban giám đốc và các chức danh quản lý trong Công ty.

c. Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban điều hành và cổ đông Công ty:

Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị, Ban giám đốc làm việc độc lập, đồng thời thường xuyên phối hợp chặt chẽ, hỗ trợ lẫn nhau trong quá trình thực thi nhiêm vụ.

Ban kiểm soát tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị thường kỳ và những cuộc họp bất thường, ý kiến tham gia, thảo luận tại cuộc họp đều được đưa ra và thông qua tại cuộc họp.

Giám đốc công ty đã tạo điều kiện, chỉ đạo các phòng ban nghiệp vụ phối hợp, cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu, chứng từ có liên quan phục vụ cho công tác kiểm tra, kiểm soát theo yêu cầu của Ban kiểm soát.

Sau khi có kết quả kiểm soát, Ban kiểm soát đã thông báo kịp thời kết quả hoạt động và những kiến nghị cần thiết đến Hội đồng quản trị và Giám đốc công ty.

2. Công tác tổ chức lao động tiền lương và thực hiện chế độ đối với người lao động.

- Hội đồng quản trị: 05 người *(04 người kiêm nhiệm)*
- Ban Kiểm soát: 03 người *(03 người kiêm nhiệm)*

Tổng số CBCNV tại 31/12/2019 là: 23 người

- Ban Giám đốc: 03 người
- Các phòng chức năng: 20 người

b) Thực hiện chế độ chính sách đối với người lao động:

Công ty thực hiện thanh toán tiền lương, tiền công cho CBNV, thực hiện nộp Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN đầy đủ và kịp thời.

3. Tình hình tài chính của Công ty:

Theo số liệu báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty và báo cáo kết quả kiểm toán của Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam, qua kiểm tra xem xét sổ sách kế toán của Công ty, Ban kiểm soát báo cáo tình hình tài chính cụ thể như sau:

Vốn điều lệ của Công ty là 827,222 tỷ đồng, trong đó: có 2 cổ đông pháp nhân nắm giữ 24,5%/VĐL tương đương 203 tỷ đồng và 75,5%/VĐL là tỷ lệ sở hữu của các cổ đông phổ thông khác tương đương 624,222 tỷ đồng.

Vốn chủ sở hữu và vốn vay đã đầu tư vào các lĩnh vực:

1. Các dự án bất động sản:	**497,86 tỷ đồng**
- DA khu dân cư Nam Long-Long An:	6,58 tỷ đồng
- DA KĐTM 65 ha Cửa Lấp Chí Linh- Vũng Tàu:	12,27 tỷ đồng
- DA Khu nhà ở Tương Bình Hiệp, BD :	42,82 tỷ đồng
- DA CC Huỳnh Tấn Phát, Q7, TP HCM:	416,47 tỷ đồng
(TK154:388,368 tỷ - TK338 Hợp doanh: 28,106 tỷ)	
- Các căn hộ chưa bán:	11,71 tỷ đồng
- DA chung cư Nam An, Bình Tân:	8,00 tỷ đồng
2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết:	**185,28 tỷ đồng**
3. Đầu tư dài hạn khác:	**67,88 tỷ đồng**
4. Nợ phải thu do chuyển nhượng vốn CP XM:	**99,79 tỷ đồng**
5. Tiền và đầu tư tài chính ngắn hạn:	**15,99 tỷ đồng**
6. Thu hồi vốn DA Kinh Bắc (không đầu tư tiếp):	**15,00 tỷ đồng**
7. Chi phí trả trước thuê VP:	**14,04 tỷ đồng**
Tổng cộng:	**995,86 tỷ đồng**

Tính đến 31/12/2019, Công ty đã đầu tư vào các lĩnh vực chủ yếu là bất động sản, một số dự án đang trong giai đoạn đầu tư dở dang, trong đó dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát, Quận 7, TP HCM đã và đang có nguồn thu đáng kể. Giá gốc các khoản đầu tư tài chính tại ngày 31/12/2019 là 253,17 tỷ đồng, các đơn vị mà Công ty có tham gia góp vốn vẫn đang còn gặp nhiều khó khăn, kết quả SXKD bị thua lỗ nên Công ty đã phải trích lập dự phòng khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị này với tổng số tiền là 114,41 tỷ đồng.

II. Giá trị tài sản doanh nghiệp theo Báo cáo Tài chính năm 2019 đã được kiểm toán như sau:

1. Bảng cân đối kế toán:

STT	Diễn giải	Số cuối kỳ (31/12/2019)	Số đầu kỳ (01/01/2019)
	Tổng cộng tài sản	**941.316.895.380**	**982.916.018.454**
A	**Tài sản ngắn hạn**	**611.634.718.101**	**603.753.082.091**
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	605.906.361	1.428.076.629
II	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	115.390.000.000	80.774.330.959
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	85.481.703.233	118.546.901.516
IV	Tài sản ngắn hạn khác và hàng tồn kho	410.157.108.507	403.003.772.987
B	**Tài sản dài hạn**	**329.682.177.279**	**379.162.936.363**
I	Các khoản phải thu dài hạn	157.616.192.652	166.696.367.685
II	Tài sản cố định	2.530.094.157	48.417.056
III	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.655.249.130	14.078.330.524
IV	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	138.761.067.512	182.859.202.545
V	Tài sản dài hạn khác	14.119.573.828	15.480.618.553
	Tổng cộng nguồn vốn	**941.316.895.380**	**982.916.018.454**
A	**Nợ phải trả**	**130.910.816.730**	**170.430.804.856**
1	Nợ ngắn hạn	130.910.816.730	170.430.804.856
2	Nợ dài hạn	-	-
B	**Vốn chủ sở hữu**	**810.406.078.640**	**812.485.213.598**
1	Vốn điều lệ	827.222.120.000	827.222.120.000
2	Lợi nhuận chưa phân phối	(29.294.285.478)	(27.215.150.520)
3	Quỹ đầu tư phát triển	12.264.138.227	12.264.138.227
4	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	949.808.972	949.808.972
5	Cổ phiếu quỹ	(735.703.081)	(735.703.081)

- Tổng số nợ phải thu của Công ty là 245,399 tỷ đồng, trong đó: số dư nợ phải thu từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Xi măng dầu khí Nghệ An là 99,791 tỷ đồng (nợ đến hạn phải thu tại ngày 31/12/2019 là 29,19 tỷ đồng nhưng Công ty chưa thu hồi được và cũng chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi); số dư nợ phải thu khoản vốn góp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Khách sạn dầu khí Kinh Bắc là 15 tỷ đồng cũng đang gặp khó khăn trong việc thu hồi vốn (dự án đã dừng triển khai);

- Hàng tồn kho của Công ty chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát (388,37 tỷ đồng);

2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 đã được kiểm toán:

2.1 Tổng doanh thu và thu nhập khác:	**37.386.433.455 đồng**
- DT bán hàng và cung cấp DV:	18.197.040.105 đồng
- DT hoạt động Tài chính:	18.913.788.871 đồng
- Thu nhập khác:	275.604.479 đồng
2.2 Các khoản chi phí:	**39.465.568.413 đồng**
- Giá vốn hàng bán:	16.631.889.464 đồng
- Chi phí bán hàng:	162.432.479 đồng
- Chi phí quản lý doanh nghiệp:	7.163.933.642 đồng
- Chi phí tài chính:	15.232.455.528 đồng
- Chi phí khác:	274.857.300 đồng
2.3. Lợi nhuận trước thuế TNDN:	**(2.079.134.958) đồng**

3. Công tác tài chính - kế toán

Công ty thực hiện chế độ kế toán doanh nghiệp tại Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp.

- Sổ sách, chứng từ kế toán: Sổ sách đầy đủ, ghi chép rõ ràng, số liệu báo cáo tài chính phản ánh trung thực.

- Công tác hạch toán kế toán: Thực hiện các quy định và các chuẩn mực kế toán hiện hành.

4. Chế độ báo cáo:

Công ty đã chấp hành tốt Quy định về công bố thông tin đối với Công ty niêm yết. Báo cáo tài chính, báo cáo quản trị, báo cáo thường niên/bán niên, báo cáo về giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ, báo cáo Đại hội đồng cổ đông...vv được công bố kịp thời, đầy đủ, đúng quy định trên trang Website Công ty và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội tạo điều kiện cung cấp thông tin chính thống cho cổ đông và nhà đầu tư.

Qua xem xét tình hình hoạt động, số liệu báo cáo tài chính năm 2019, các hồ sơ chứng từ có liên đến hoạt động của Công ty do các cán bộ nghiệp vụ cung cấp và báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam, ***Ban kiểm soát có một số kiến nghị cụ thể sau:***

1. Tăng cường công tác quản lý, cử cán bộ có kinh nghiệm trong công tác quản lý dự án, khảo sát thị trường, tiếp thị tốt để chuyển nhượng các căn hộ thuộc các dự án đã hoàn thành để thu hồi vốn kịp thời.

2. Thường xuyên kiểm tra việc thực hiện chế độ chính sách và pháp luật Nhà nước về quản lý tài sản, tiền vốn có hiệu quả và quản lý các khoản chi tiêu

đúng quy định. Rà soát các khoản nợ phải thu, phải trả, quá hạn, mất khả năng thanh toán, cử người chịu trách nhiệm chính và có biện pháp thu hồi nợ dứt điểm.

3. Công ty xác định trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên tham gia góp vốn trong hợp doanh, đôn đốc thi công Dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát hoàn thành đúng tiến độ, triển khai công tác bán hàng để có thể sớm thu hồi vốn, quyết toán chi phí đầu tư để có cơ sở xác định giá thành sản phẩm.

4. Tập trung đẩy nhanh công tác bán hàng tại các dự án: Chung cư Thái An 3&4 (Quận 12), Chung cư Khang Gia Gò Vấp (Quận Gò Vấp), Chung cư Lucky Apartment (Quận Tân Phú), Khu dân cư Nam Long (tỉnh Long An), Dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát...vv để thu hồi vốn và xác định kết quả của việc đầu tư cho từng dự án.

5. Người đại diện phần vốn góp của Công ty tại các doanh nghiệp khác cần phát huy chức trách, nhiệm vụ và thường xuyên báo cáo tình hình hoạt động SXKD, đề xuất ý kiến của mình khi có những khó khăn làm ảnh hưởng đến việc đầu tư vốn của công (nếu có) của đơn vị nhận vốn góp để Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc có những biện pháp chỉ đạo kịp thời, đảm bảo bảo toàn và tăng hiệu quả đầu tư vốn.

Phương hướng nhiệm vụ năm 2020:

- Phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban điều hành để nâng cao năng lực, hiệu quả hoạt động của của các phòng chức năng nghiệp vụ, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện chế độ chính sách của nhà nước, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Từ đó kịp thời phản ánh tình hình thực hiện nhiệm vụ của từng lĩnh vực kinh doanh, đề xuất biện pháp kịp thời giúp hoạt động của Công ty ngày càng hiệu quả.

- Kiểm tra, thẩm định báo cáo tài chính định kỳ, phối hợp chặt chẽ với các phòng nghiệp vụ để kiểm soát công tác quản lý tài chính, bảo toàn và phát triển vốn.

Trên đây là nội dung kiểm soát tình hình hoạt động và số liệu báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu Khí Long Sơn.

Ban Kiểm soát báo cáo và kính trình Đại hội!

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

Nguyễn Đăng Thanh

Nơi nhận:
- ĐHĐCĐ Công ty;
- HĐQT, Ban Điều hành;
- Lưu: BKS.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 20 /TTr-HĐQT	*Tp HCM, ngày 10 tháng 6 năm 2020*

TỜ TRÌNH

V/v: thông qua Báo cáo Tài chính năm 2019 đã được kiểm toán

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông,
Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội khóa 13 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 31/5/2019,

Trên cơ sở bản Báo cáo Tài chính năm 2019 đã được kiểm toán, Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo Tài chính năm 2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam.

(Chi tiết có Báo cáo Tài chính năm 2019 đã được kiểm toán kèm theo)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

Nguyễn Đức Đạt

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT, TK HĐQT.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Thành phố Hồ Chí Minh - Tháng 03 năm 2020

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí IDICO Long Sơn được thành lập và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4903000409 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 09/08/2007

Ngày 25/7/2011 Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/7/2011.

Ngày 20/6/2019 Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn theo theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ tám (8) cấp ngày 20/6/2019.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là LONG SON PETROLEUM INDUSTRIAL ZONE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY, tên viết tắt là: LONG SON PIC.

Công ty hiện đang niêm yết tại sàn UPCoM - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: PXL

Trụ sở chính của Công ty tại Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị		
	Ông Nguyễn Đức Đạt	Chủ tịch (Bổ nhiệm kể từ ngày 31/5/2019)
	Ông Đinh Văn Hưng	Nguyên Chủ tịch (Miễn nhiệm từ ngày 31/5/2019)
	Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên
	Ông Lê Công Trung	Thành viên
	Ông Đặng Việt Hưng	Thành viên độc lập
	Ông Trần Ngọc Hưng	Thành viên độc lập
Ban Tổng Giám đốc	Ông Lê Công Trung	Tổng Giám đốc
	Ông Phạm Việt Bằng	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Lê Chuyển	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

Lê Công Trung
Tổng Giám đốc
Tp.Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2020

CPA VIETNAM

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
T +84 (24) 3 783 2121
F +84 (24) 3 783 2122
E info@cpavietnam.vn
W www.cpavietnam.vn

Số. 316/2020/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019
của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, được lập ngày 25/3/2020, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2019, nợ phải thu liên quan đến liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Dầu Khí 12.9 số tiền 41.923.010.503 đồng (trong đó đã thu 5.128.807.348 đồng), chúng tôi chưa thu thập được văn bản thỏa thuận giữa Công ty và các bên có liên quan về gia hạn thời hạn thu hồi công nợ của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu Khí Nghệ An và khoản nợ phải thu đến hạn chưa thu được từ Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai thông qua Tổng công ty Xây lắp Dầu khí Việt Nam. Do đó, chúng tôi không thể đánh giá được giá trị có thể thu hồi của khoản nợ phải thu và ảnh hưởng của nó tới các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty hay không.

A member of MOORE Members in principal cities throughout the world

Tại ngày 31/12/2019, nợ phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh các sản phẩm và dịch vụ của dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc số 56/2010/HĐ/PVC.KBC-PIVLS ngày 04/12/2010 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc với giá trị 15 tỷ đang được trình bày tại khoản mục "Phải thu ngắn hạn khác" trên Bảng cân đối kế toán. Dự án trên đã ngừng triển khai, tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện đánh giá khả năng thu hồi của khoản công nợ này, chúng tôi cũng không có đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đưa ra đề nghị điều chỉnh liên quan đến việc trích lập dự phòng. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về khả năng thu hồi của khoản công nợ nêu trên và ảnh hưởng (nếu có) đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5.4 của Thuyết minh Báo cáo tài chính. Khoản công nợ phải thu từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng được thanh toán thông qua Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp dầu khí ("PVC"). Khoản công nợ này sẽ được thu hồi trong vòng 15 năm không tính lãi và giải ngân trực tiếp vào tài khoản của PVC để Long Sơn PIC thu hồi công nợ theo từng lần thanh toán.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Phan Thanh Nam	**Ngô Thị Hồng Phương**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2018-137-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3621-2016-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2020/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2020 của Chủ tịch HĐTV

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2020

Mẫu B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		611.634.718.101	603.753.082.091
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	605.906.361	1.428.076.629
1. Tiền	111		605.906.361	1.428.076.629
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**115.390.000.000**	**80.774.330.959**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	115.390.000.000	80.774.330.959
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**85.481.703.233**	**118.546.901.516**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	39.126.948.912	89.076.898.221
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.079.395.856	1.151.659.884
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	47.576.892.710	30.619.877.656
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.5	(2.301.534.245)	(2.301.534.245)
IV- Hàng tồn kho	**140**	**5.6**	**400.078.916.516**	**393.851.753.269**
1. Hàng tồn kho	141		400.078.916.516	393.851.753.269
V- Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**10.078.191.991**	**9.152.019.718**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.10	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.078.191.991	9.152.019.718
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	**200**		**329.682.177.279**	**379.162.936.363**
I Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**157.616.192.652**	**166.696.367.685**
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	157.616.192.652	166.696.367.685
II Tài sản cố định	**220**		**2.530.094.157**	**48.417.056**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	2.530.094.157	48.417.056
- *Nguyên giá*	*222*		*4.034.818.412*	*1.394.708.182*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(1.504.724.255)*	*(1.346.291.126)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	-	-
- *Nguyên giá*	*228*		*41.782.000*	*41.782.000*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(41.782.000)*	*(41.782.000)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		**-**	**-**
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**16.655.249.130**	**14.078.330.524**
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.9	16.655.249.130	14.078.330.524
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5.11**	**138.761.067.512**	**182.859.202.545**
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		185.287.750.000	215.515.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		67.882.391.454	67.882.391.454
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(114.409.073.942)	(100.538.188.909)
VI Tài sản dài hạn khác	**260**		**14.119.573.828**	**15.480.618.553**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	14.119.573.828	15.480.618.553
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		**941.316.895.380**	**982.916.018.454**

Mẫu B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	**300**		**130.910.816.740**	**170.430.804.856**
I- Nợ ngắn hạn	310		130.910.816.740	170.430.804.856
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	4.725.865.292	12.611.627.724
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.669.232.216	947.565.987
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	55.496.502	14.989.394
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	11.191.718.911	13.804.293.844
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	41.875.753.819	41.432.327.907
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	71.392.750.000	101.620.000.000
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	**400**		**810.406.078.640**	**812.485.213.598**
I- Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.17**	**810.406.078.640**	**812.485.213.598**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		827.222.120.000	827.222.120.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*827.222.120.000*	*827.222.120.000*
5. Cổ phiếu quỹ	415		(735.703.081)	(735.703.081)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.264.138.227	12.264.138.227
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		949.808.972	949.808.972
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(29.294.285.478)	(27.215.150.520)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	*421a*		*(27.215.150.520)*	*(27.349.446.286)*
- LNST chưa phân phối kì này	*421b*		*(2.079.134.958)*	*134.295.766*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**941.316.895.380**	**982.916.018.454**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Kim Anh	Phạm Quang Tùng	Lê Công Trung

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN
M.S.D.N: 35008 C.T.C.P QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Mẫu B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.18	18.954.668.321	47.796.988.945
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.18	757.628.216	992.034.315
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.18	18.197.040.105	46.804.954.630
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.19	16.631.889.464	40.291.461.732
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**1.565.150.641**	**6.513.492.898**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.20	18.913.788.871	8.429.193.426
7.	Chi phí tài chính	22	5.21	15.232.455.528	7.039.061.024
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.361.570.495*	*1.807.345.423*
8.	Chi phí bán hàng	25		162.432.479	411.205.749
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.22	7.163.933.642	7.586.372.134
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}**	**30**		**(2.079.882.137)**	**(93.952.583)**
11.	Thu nhập khác	31	5.23	275.604.479	627.432.860
12.	Chi phí khác	32	5.23	274.857.300	399.184.511
13.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**		**747.179**	**228.248.349**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**(2.079.134.958)**	**134.295.766**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.24	-	-
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**(2.079.134.958)**	**134.295.766**
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**			**2**
19	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**71**	**5.25**	**(25)**	

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Kim Anh	Phạm Quang Tùng	Lê Công Trung

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

Mẫu B 03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*	*(2.079.134.958)*	*134.295.766*
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	158.433.129	110.641.013
- Các khoản dự phòng	03	13.870.885.033	5.231.715.601
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(17.869.751.444)	(6.287.523.239)
- Chi phí lãi vay	06	1.361.570.495	1.807.345.423
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	*08*	*(4.557.997.745)*	*996.474.564*
- Biến động các khoản phải thu	09	41.219.201.043	40.183.697.689
- Biến động hàng tồn kho	10	(6.227.163.247)	7.437.990.898
- Biến động các khoản phải trả	11	(10.146.981.034)	(8.970.080.107)
- Biến động chi phí trả trước	12	1.361.044.725	1.381.813.167
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.080.175.033)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	*18.567.928.709*	*41.029.896.211*
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(2.640.110.230)	(47.200.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(256.330.323.288)	(224.774.330.959)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	221.714.654.247	178.900.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	17.869.751.444	6.287.523.239
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*	*(19.386.027.827)*	*(39.634.007.720)*
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4.071.150)	(368.281.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*	*(4.071.150)*	*(368.281.500)*
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**	**(822.170.268)**	**1.027.606.991**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**1.428.076.629**	**400.469.638**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**605.906.361**	**1.428.076.629**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Kim Anh	Phạm Quang Tùng	Lê Công Trung

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN
M.S.D.N: 3500811... C.T.C.P
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí IDICO Long Sơn được thành lập và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4903000409 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 09/8/2007.

Ngày 25/7/2011 Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/7/2011.

Ngày 20/6/2019 Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn theo theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ tám (8) cấp ngày 20/6/2019.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là LONG SON PETROLEUM INDUSTRIAL ZONE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY, tên viết tắt là: LONG SON PIC.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sàn UPCoM - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: PXL

Trụ sở chính của Công ty tại Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sở hữu vốn:

Cổ đông	Số cổ phần	VND	Tỷ lệ sở hữu
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	13.236.005	132.360.050.000	16%
Tổng công ty IDICO – CTCP	7.064.103	70.641.030.000	8,54%
Các cổ đông khác	62.422.104	624.221.040.000	75,46%
Tổng	**82.722.212**	**827.222.120.000**	**100%**

Số lao động tại ngày 31/12/2019: 20 người (tại ngày 31/12/2018: 20 người)

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty bao gồm xây dựng công trình dân dụng; Xây dựng công trình công nghiệp; Công trình giao thông (cầu, đường, cống); Xây dựng công trình thủy lợi; Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước; Xây dựng công trình đường ống cấp- thoát nước; Xây dựng kết cấu công trình; Xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị; Trang trí nội, ngoại thất công trình; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh cơ sở hạ tầng và các dịch vụ có liên quan trong khu công nghiệp, khu đô thị; Kinh doanh dịch vụ cảng và bến cảng. Kinh doanh máy móc, thiết bị và phụ tùng thay thế; Kinh doanh vật tư, máy móc, thiết bị ngành công nghiệp, dầu khí, khai khoáng, lâm nghiệp, nông nghiệp và xây dựng.

Hoạt động chính của Công ty trong năm 2019: Đầu tư kinh doanh bất động sản.

1.3 Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có các công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC Metal)	20,00%	20,00%	Kinh doanh thiết bị nội, ngoại thất
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (PVC Bình Sơn)	46,86%	46,86%	Xây lắp, dịch vụ tư vấn, Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản

1.4 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực, liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán: Chứng từ ghi sổ

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Tiền và tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Tất cả các khoản đầu tư được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: Được trích lập cho từng mã chứng khoán, dự phòng cho phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, liên doanh, liên kết: Là khoản dự phòng tổn thất do doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư (công ty con, liên doanh, liên kết) bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là công ty Mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Các khoản phải thu

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán). Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25/4/2013, Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC, Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Năm 2019
	Số năm
Máy móc thiết bị	20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03-06
Thiết bị văn phòng	03

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình bao gồm phần mềm máy tính được ghi nhận cơ sở giá gốc, khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian ba (03) năm.

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước dài hạn khác được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian từ 2 đến 3 năm. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng. Tiền thue được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán : gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mức kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Quỹ đầu tư phát triển phản ánh số hiện có và tình hình tăng, giảm quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp. Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

Cổ phiếu quỹ phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động tăng giảm của số cổ phiếu do các công ty cổ phần mua lại trong số cổ phiếu do công ty đó đã phát hành ra công chúng để sau đó sẽ tái phát hành lại.

Quỹ khác phản ánh số hiện có và tình hình tăng, giảm các quỹ khác thuộc nguồn vốn chủ sở hữu. Các quỹ khác thuộc nguồn vốn chủ sở hữu được hình thành từ lợi nhuận sau thuế.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
(b) Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Ghi nhận giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Ghi nhận chi phí tài chính

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh

Ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Công cụ tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi trừ đi quỹ khen thưởng phúc lợi đã trích lập cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Tiền mặt	438.539.287	223.634.217
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	167.367.074	1.204.442.412
Cộng	605.906.361	1.428.076.629

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019 VND	31/12/2019 VND
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	28.300.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Dương - Chi nhánh Sài Gòn	2.100.000.000	-
Ngân hang TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	4.380.000.000	2.030.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2	42.700.000.000	49.644.330.959
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Điền	4.905.000.000	800.000.000
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	26.295.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu	22.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	12.510.000.000	-
Tổng	**115.390.000.000**	**80.774.330.959**

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn 6 tháng lãi suất từ 5,1%/ năm đến 7,8%/năm.

5.3 Các khoản phải thu khách hàng

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**39.126.948.912**	**89.076.898.221**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia	5.686.145.662	6.004.714.443
Phải thu khách hàng mua chung cư Huỳnh Tấn Phát	6.424.688.878	53.104.503.143
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động sản An Phước Lộc	2.760.144.037	3.566.973.427
Các đối tượng phải thu còn lại	24.255.970.335	26.400.707.208
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Trong đó số dư các bên liên quan	**91.000.000**	**91.000.000**
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)	91.000.000	91.000.000
Cộng	39.126.948.912	89.076.898.221

5.4 **Phải thu khác**

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	**47.576.892.710**	**2.210.534.245**	**30.619.877.656**	**2.210.534.245**
a1. Đầu tư các dự án không hình thành cơ sở đồng kiểm soát	**14.585.883.539**	-	**14.585.883.539**	-
Dự án khu dân cư Nam Long, tỉnh Long An	6.585.883.539	-	6.585.883.539	-
Dự án chung cư Nam An, Bình Hưng Hòa,Bình Tân	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
a2. Phải thu cổ tức	**2.210.534.245**		**2.210.534.245**	
Công ty Cổ phần Nội ngoại thất Dầu Khí (PVC - Metal)	987.000.000	987.000.000	987.000.000	987.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	1.223.534.245	1.223.534.245	1.223.534.245	1.223.534.245
a3. Trích trước lãi tiền gửi, lợi nhuận được chia	**13.974.509.556**		**2.334.428.993**	
a4. Phải thu phí bảo trì các căn hộ chung cư	**144.790.652**		**256.426.371**	
a5. Phải thu tạm ứng lương cho người lao động	**159.000.000**	-	**95.000.000**	-
a6. Tạm ứng	**206.779.950**	-	**10.000.000**	-
a7. Phải thu khác	**16.295.394.768**	-	**11.127.604.508**	-
b) Dài hạn	**157.616.192.652**	-	**166.696.367.685**	-
Dự án Khu nhà thương mại Tương Bình Hiệp (i)	42.825.000.000	-	48.825.000.000	-
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Dầu khí 12/9 (Nay là Công ty Cổ phần Xi măng Dầu khí Nghệ An) (ii)	99.791.192.652	-	102.871.367.685	-
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (iii)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Cộng	**205.193.085.362**	**2.210.534.245**	**197.316.245.341**	**2.210.534.245**

(i) Thể hiện khoản vốn góp đầu tư vào Dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp tại xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Nghị quyết số 115/NQ-HĐQT ngày 28/9/2010 của Hội đồng quản trị và hợp đồng hợp tác đầu tư số 174/2010/HĐHTĐT ngày 28/9/2010 giữa ba bên gồm Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng (Nay là Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành "Công ty VKT"), Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (Petroland) và Công ty với tổng mức đầu tư dự kiến là 465 tỷ đồng (gồm 35% từ vốn góp các bên tương đương 162,75 tỷ đồng và 65% từ vốn vay và huy động khác tương đương 302,25 tỷ đồng. Tỷ lệ góp vốn của các bên lần lượt là 40%; 30%; 30%, các bên thỏa thuận phương thức hợp tác là cùng góp vốn, cùng hợp tác thực hiện và cùng phân chia lợi nhuận, rủi ro theo tỷ lệ góp vốn mà không thành lập pháp nhân. Tại thời điểm 31/12/2019, Công ty đã thực hiện góp 42.825.000.000 đồng (tại 31/12/2018 là 48.825.000.000 đồng). Hiện nay Công ty đã ký Biên bản thỏa thuận 03 bên với Công ty VKT và Petroland về việc Công ty VKT hoàn trả lại cho Công ty phần vốn góp vào dự án với tỷ lệ hoàn trả lại gấp 1,2 lần so với vốn góp ban đầu. Công ty VKT đã thực hiện chuyển tiền đặt cọc cho Công ty với số tiền là 6 tỷ đồng, số tiền còn lại Công ty VKT đang xin giãn thời hạn thanh toán do gặp khó khăn về tài chính, tuy nhiên Công ty không đồng ý, Công ty đang làm thủ tục chấm dứt văn bản thỏa thuận và tìm đối tác khác đủ năng lực tài chính để chuyển nhượng phần vốn góp tại Dự án.

5.4 Phải thu khác (Tiếp theo)

(ii) Là khoản nợ phải thu liên quan đến liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Xi măng Dầu Khí 12.9 (nay là Công ty Cổ phần Xi măng Dầu khí Nghệ An) số 29/HĐCN/PIVLS-PVNC ký ngày 19/4/2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (nay là Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn "Long Sơn PIC") và Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu Khí Nghệ An ("PVNC") với số tiền gốc là 104.920.000.000 đồng (số lượng cổ phần của PVC- IDICO là 10.000.000 cổ phần).

Trong năm 2015, Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An đã thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng số 28/HĐ-PVNC-VISSAI ngày 04/3/2015 với Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai ("VISSAI") về việc chuyển nhượng số lượng cổ phần nói trên với giá trị là 9.219 đồng/cổ phần (giá trị chuyển nhượng 92.190.000.000 đồng).

Phần chênh lệch giữa giá trị chuyển nhượng ký hợp đồng với VISSAI so với số tiền gốc 104.920.000.000 đồng là **12.730.000.000** đồng. PVNC có nghĩa vụ thanh toán cho Long Sơn PIC. Tại ngày 31/12/2019, số dư phải thu PVNC là **12.730.000.000** đồng đã quá hạn thanh toán nhưng chưa được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Đối với Số tiền 92.190.000.000 đồng thuộc nghĩa vụ của VISSAI, theo Nghị quyết số 139/NQ-XLDK ngày 30/3/2015 của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí ("PVC") về việc thông qua các vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng phần vốn góp tại PVNC của PVC và Long Sơn PIC. Khoản công nợ này sẽ được thu hồi trong vòng 15 năm, số tiền phải thanh toán một kỳ là **512.158.079 đồng,** không tính lãi và giải ngân trực tiếp vào tài khoản của PVC để Long Sơn PIC thu hồi công nợ theo từng lần thanh toán khi VISSAI thanh toán tiền mua 10 triệu cổ phần nói trên.

Căn cứ Biên bản thỏa thuận ngày 24/7/2017 giữa Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí – IDICO (nay là Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn "Long Sơn PIC") số tiền nhận được từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Dầu khí Nghệ An sẽ được bù trừ với số tiền lãi phát sinh phải trả đến 26/9/2011 theo hợp đồng vay vốn từ nguồn ủy thác của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam tại Ngân hàng TNHH MTV Đại dương thông qua Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam. Tại ngày 31/12/2019, số dư phải thu từ Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai thông qua PVC là **87.061.192.652 đồng.**

Trong tổng số dư nợ là 99.791.192.652 đồng thì nợ đến hạn phải thu đến tại ngày 31/12/2019 là 29.193.010.503 đồng nhưng Công ty chưa thu hồi được và cũng chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng rằng việc thu hồi số tiền nói sẽ được thực hiện trong thời gian tới.

(iii) Thể hiện khoản vốn góp theo tiến độ của Công ty theo hợp đồng hợp tác kinh doanh các sản phẩm và dịch vụ của dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc số 56/2010/HĐ/PVC.KBC-PIVLS ngày 04/12/2010 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng rằng việc thu hồi số tiền nói trên sẽ được thực hiện sau khi các bên kết thúc hợp đồng hợp tác kinh doanh do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc đơn phương vi phạm các nguyên tắc được quy định tại hợp đồng hợp tác kinh doanh nói trên.

5.5 Nợ xấu

	00/01/1900		00/01/1900	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)	987.000.000	-	987.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	1.223.534.245	-	1.223.534.245	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	91.000.000	-	91.000.000	-
Cộng	**2.301.534.245**	-	**2.301.534.245**	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		2.301.534.245		2.301.534.245
Trong đó:	Quá hạn dưới 01 năm	Quá hạn 01-02 năm	Quá hạn 02-03 năm	Quá hạn trên 03 năm
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)				987.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	-	-	-	1.223.534.245
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	-	-	-	91.000.000

5.6 Hàng tồn kho

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	388.368.546.279	-	370.381.379.733	-
Hàng hóa bất động sản	11.710.370.237	-	23.470.373.536	-
Cộng	**400.078.916.516**	-	**393.851.753.269**	-

(*) Dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát thể hiện số tiền Công ty đầu tư để hoàn tất thủ tục pháp lý về đất, tương ứng với phần vốn góp giai đoạn 1 của Công ty vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh khai thác dự án "Chung cư Huỳnh Tấn Phát" và chi phí xây dựng dở dang các hạng mục tường vây, cọc thử, cọc đại trà, đài giằng móng, hai tầng hầm, phần thân, M&E và hoàn thiện khối căn hộ 28 tầng của dự án. Đây là hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát giữa Công ty với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông, Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và dân dụng Dầu khí ("PVC-IC") và Công ty Cổ phần Bất động sản Tài chính Dầu khí. Trong đó Công ty là nhà điều hành.

5.7 **Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2019	-	1.290.454.546	104.253.636	1.394.708.182
Tăng trong năm	1.588.482.957	985.627.273	66.000.000	2.640.110.230
Mua trong năm	1.588.482.957	985.627.273	66.000.000	2.640.110.230
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	1.588.482.957	2.276.081.819	170.253.636	4.034.818.412
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2019	-	1.290.454.546	55.836.580	1.346.291.126
Tăng trong năm	-	131.416.968	27.016.161	158.433.129
Khấu hao trong năm		131.416.968	27.016.161	158.433.129
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	-	1.421.871.514	82.852.741	1.504.724.255
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2019	-	-	48.417.056	48.417.056
Tại ngày 31/12/2019	1.588.482.957	854.210.305	87.400.895	2.530.094.157

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2019 là 1.392.290.182 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 844.263.896 đồng).

5.8 Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2019	41.782.000	41.782.000
Tăng trong năm	-	-
Mua trong năm		-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2019	41.782.000	41.782.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2019	41.782.000	41.782.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2019	41.782.000	41.782.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2019	-	-
Tại 31/12/2019	-	-

5.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Dự án 65 ha Chí Linh - Cửa Lấp	12.270.210.405	12.229.914.505
Dự án Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn	4.385.038.725	1.848.416.019
Cộng	16.655.249.130	14.078.330.524

5.10 Chi phí trả trước

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
a) Ngắn hạn	-	-
b) Dài hạn	14.119.573.828	15.480.618.553
- Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng (*)	14.048.141.865	15.452.956.053
- Chi phí chờ phân bổ khác	71.431.963	27.662.500
Cộng	14.119.573.828	15.480.618.553

(*) Chi phí trả trước là chi phí tiền thuê văn phòng đã trả trước cho 15 năm để thuê Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông tại địa chỉ số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Tiền thuê trả trước được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê. Thời hạn thuê đến năm 2030.

5.11 Đầu tư tài chính dài hạn

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2019 (VND)				01/01/2019 (VND)			
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
1. Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết				**185.287.750.000**	**47.289.072.267**	-		**215.515.000.000**	**44.158.594.397**	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC Metal)	20%	20%	1.400.000	14.000.000.000	14.000.000.000	-	1.400.000	14.000.000.000	14.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (PVC Bình Sơn)	46,86%	46,86%	17.128.775	171.287.750.000	33.289.072.267	-	20.151.500	201.515.000.000	30.158.594.397	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				**67.882.391.454**	**67.120.001.675**	**762.389.779**		**67.882.391.454**	**56.379.594.512**	-
2.1 Đầu tư cổ phiếu				**28.500.000.000**	**27.737.610.221**	**762.389.779**		**28.500.000.000**	**27.360.000.000**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	8,14%	8,14%	2.850.000	28.500.000.000	27.737.610.221	762.389.779	2.850.000	28.500.000.000	27.360.000.000	-
2.2 Đầu tư góp vốn				**39.382.391.454**	**39.382.391.454**	-		**39.382.391.454**	**29.019.594.512**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	7,33%	7,33%	1.100.000	11.000.000.000	11.000.000.000	-	1.100.000	11.000.000.000	5.471.588.979	-
Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	14,94%	14,94%	2.838.239	28.382.391.454	28.382.391.454	-	2.838.239	28.382.391.454	23.548.005.533	-
Cộng				**253.170.141.454**	**114.409.073.942**	**762.389.779**		**283.397.391.454**	**100.538.188.909**	-

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong Báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn.

Hoạt động của các công ty, đơn vị liên doanh liên kết mà Long Sơn PIC có tham giá góp vốn (PVC – Sài Gòn, PVC – Bình Sơn, PVC – Kinh Bắc, PVC – Metal, Khách sạn Lam Kinh) thời gian vừa qua cho đến nay hầu hết có kết quả kinh doanh thua lỗ, âm vốn điều lệ hoặc gần như không hoạt động. Công ty đã xem xét, đánh giá trích lập dự phòng cho những khoản góp vốn vào các đơn vị nói trên để đảm bảo sự an toàn tài chính và tuân thủ các quy định hiện hành.

5.12 Phải trả người bán

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	4.725.865.292	4.725.865.292	12.611.627.724	12.611.627.724
Tổng công ty IDICO - CTCP	-	-	36.566.763	36.566.763
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí (PVC- IC)	4.144.668.885	4.144.668.885	12.267.399.100	12.267.399.100
Các đối tượng còn lại	581.196.407	581.196.407	307.661.861	307.661.861
b) Dài hạn		-	-	-
Cộng	4.725.865.292	4.725.865.292	12.611.627.724	12.611.627.724

5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2019 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2019 VND
Phải nộp	14.989.394	264.574.320	224.067.212	55.496.502
Thuế thu nhập cá nhân	6.453.756	261.574.320	221.067.212	46.960.864
Các loại thuế khác	8.535.638	3.000.000	3.000.000	8.535.638

5.14 Chi phí phải trả

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
a) Ngắn hạn	**11.191.718.911**	**13.804.293.844**
Lãi vay phải trả	10.233.591.842	11.952.196.380
Tiền lương phải trả	209.175.920	793.534.216
Chi phí phải trả khác	748.951.149	1.058.563.248
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**11.191.718.911**	**13.804.293.844**

5.15 Phải trả khác

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
a) Ngắn hạn	**41.875.753.819**	**41.432.327.907**
Kinh phí công đoàn	30.489.186	25.811.610
Bảo hiểm xã hội	14.631.652	14.370.796
Bảo hiểm y tế	8.384.057	8.338.031
Bảo hiểm thất nghiệp	2.655.003	2.634.543
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	9.942.523.137	9.946.594.287
Các khoản phải trả, phải nộp khác	31.877.070.784	31.434.578.640
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**41.875.753.819**	**41.432.327.907**

Chi tiết phải trả, phải nộp khác

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải trả hợp doanh dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát	28.106.300.000	28.106.300.000
- Giá trị góp vốn (tiền đất) của PVC - IDICO vào dự án còn phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông	*8.760.500.000*	*8.760.500.000*
- Giá trị góp vốn 5% vốn góp (tiền đất) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông	*6.448.600.000*	*6.448.600.000*
- Giá trị góp vốn 10% vốn góp (tiền đất) của Công ty CP Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí	*12.897.200.000*	*12.897.200.000*
Phải trả về tiền phí bảo trì các căn hộ của dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát	3.052.396.586	3.030.248.810
Nhận đặt cọc từ cho thuê căn hộ các dự án	632.000.000	212.500.000
Phải trả khác	86.374.198	85.529.830
Cộng	**31.877.070.784**	**31.434.578.640**

5.16 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2019 (VND)		Trong năm		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	71.392.750.000	71.392.750.000	-	30.227.250.000	101.620.000.000	101.620.000.000
Cộng	71.392.750.000	71.392.750.000	-	30.227.250.000	101.620.000.000	101.620.000.000

Vay ngắn hạn theo hợp đồng tín dụng không xác định thời hạn từ hợp đồng vay nguồn ủy thác của Tập đoàn Dầu khí Việt nam tại Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương thông qua Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt nam. Mục đích vay để thanh toán tiền mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn. Khoản vay này đã được bổ sung tài sản đảm bảo bằng chính sổ chứng nhận sở hữu cổ phần của PVC- IDICO tại Công ty cổ phần Xây Lắp Dầu khí Bình Sơn thông qua hợp đồng cầm cố TSĐB số 35/2017/HĐCC-PVC-PVC-IDICO ngày 29/6/2017 và chịu lãi tiền vay với lãi suất bằng lãi suất tiền gửi không kỳ hạn theo Quyết định số 16/QĐ-XLDK ngày 15/01/2015 về việc phê duyệt điều chỉnh giảm lãi suất cho các đơn vị có nguồn vốn ủy thác của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam tại Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương, lãi vay cho giai đoạn từ 01/01/2015 đến 31/12/2019 là 1% và phí phạt chậm trả nợ gốc 0,5%. Số dư đến ngày 31/12/2019 là 71.392.750.000 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 101.620.000.000 đồng).

5.17 Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2018	827.222.120.000	(735.703.081)	12.264.138.227	949.808.972	(27.349.446.286)	812.350.917.832
Trình bày lại						
Tăng trong năm	-	-	-	-	134.295.766	134.295.766
Lãi kinh doanh trong năm					134.295.766	134.295.766
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2018	827.222.120.000	(735.703.081)	12.264.138.227	949.808.972	(27.215.150.520)	812.485.213.598
Số dư tại 01/01/2019	827.222.120.000	(735.703.081)	12.264.138.227	949.808.972	(27.215.150.520)	812.485.213.598
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	2.079.134.958	2.079.134.958
Lỗ trong năm	-	-	-	-	2.079.134.958	2.079.134.958
Số dư tại 31/12/2019	827.222.120.000	(735.703.081)	12.264.138.227	949.808.972	(29.294.285.478)	810.406.078.640

5.17 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	132.360.050.000	132.360.050.000
Tổng công ty IDICO - CTCP	70.641.030.000	70.641.030.000
Vốn góp của tổ chức, cá nhân khác	624.221.040.000	624.221.040.000
Cộng	**827.222.120.000**	**827.222.120.000**

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	**827.222.120.000**	**827.222.120.000**
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	**827.222.120.000**	**827.222.120.000**
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

c. Cổ phiếu

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 Cổ phiếu Trình bày lại
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**82.574.412**	**82.574.412**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**82.722.212**	**82.722.212**
Cổ phiếu phổ thông	82.722.212	82.722.212
Số lượng cổ phiếu được mua lại	**147.800**	**147.800**
Cổ phiếu phổ thông	147.800	147.800
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**82.574.412**	**82.574.412**
Cổ phiếu phổ thông	82.574.412	82.574.412
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

d. Các quỹ của Công ty

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Quỹ đầu tư phát triển	12.264.138.227	12.264.138.227
Quỹ khác vốn chủ sở hữu	949.808.972	949.808.972
Cộng	**13.213.947.199**	**13.213.947.199**

5.18 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.954.668.321	47.796.988.945
Cộng	**18.954.668.321**	**47.796.988.945**
Trong đó:		
- Hàng bán bị trả lại	757.628.216	992.034.315
Cộng	**757.628.216**	**992.034.315**
Doanh thu thuần		
Doanh thu bán căn hộ	13.929.899.239	44.925.377.929
Doanh thu cho thuê căn hộ	4.267.140.866	1.879.576.701
Cộng	**18.197.040.105**	**46.804.954.630**

5.19 Giá vốn hàng bán

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn bán căn hộ	13.132.685.414	40.291.461.732
Giá vốn cho thuê căn hộ	3.499.204.050	-
Cộng	**16.631.889.464**	**40.291.461.732**

5.20 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi	6.788.170.014	2.977.285.901
Lãi trả góp của các Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ chung cư	1.044.037.427	2.141.670.187
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	11.081.581.430	3.310.237.338
Cộng	**18.913.788.871**	**8.429.193.426**

5.21 Chi phí tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền vay	1.361.570.495	1.807.345.423
Dự phòng tổn thất đầu tư	13.870.885.033	5.231.715.601
Cộng	**15.232.455.528**	**7.039.061.024**

5.22 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.792.229.384	3.296.472.890
Chi phí vật liệu quản lý	110.508.464	89.808.627
Chi phí đồ dùng văn phòng	57.464.281	83.886.844
Chi phí khấu hao TSCĐ	158.433.129	110.641.013
Thuế phí và lệ phí	65.443.033	43.808.788
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.310.844.852	2.209.509.250
Chi phí bằng tiền khác	1.669.010.499	1.752.244.722
Cộng	7.163.933.642	7.586.372.134

5.23 Thu nhập khác/ Chi phí khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập khác		
Thu từ hoàn nhập Chi phí dự phòng sửa chữa các căn hộ cho thuê	-	188.870.000
Tiền đặt cọc thuê căn hộ do vi phạm hợp đồng	-	106.500.000
Các khoản khác	275.604.479	332.062.860
Cộng	**275.604.479**	**627.432.860**
Chi phí khác		
Các khoản khác	274.857.300	399.184.511
Cộng	**274.857.300**	**399.184.511**
Thu nhập khác thuần	**747.179**	**228.248.349**

5.24 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
1.1 Lợi nhuận kế toán trước thuế	**(2.079.134.958)**	**134.295.766**
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	*830.717.321*	*813.795.616*
Chi phí không được trừ	*830.717.321*	*813.795.616*
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	-	*1.864.366.787*
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh được chia sau thuế	-	*1.864.366.787*
1.2 Thu nhập chịu thuế	**(1.248.417.637)**	**(916.275.405)**
1.3 Chuyển lỗ của các năm trước	-	-
1.4 Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	*20%*	*20%*
Thuế TNDN hiện hành	-	-

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế năm 2019 (năm 2018 là 20%). Tuy nhiên, Công ty không trích lập thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm do Công ty không có thu nhập tính thuế.

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có các khoản lỗ tính thuế chưa được chuyển lỗ là 7.016.859.443 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 15.656.619.998 đồng) có thể được dùng để khấu trừ vào lợi nhuận trong tương lai.

5.24 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp theo)

Tình hình chuyển lỗ của Công ty trong năm 2019 và các năm sau:

Năm	Số lỗ tính thuế VND	Số chuyển lỗ trong năm VND	Chuyển lỗ tính thuế năm 2015 VND
Lỗ tính thuế năm 2015	5.768.441.806	-	
Lỗ tính thuế năm 2019	1.248.417.637		
Tổng số lỗ được chuyển	7.016.859.443		
Chuyển lỗ năm 2018	-	-	-
Chuyển lỗ năm 2019	-	-	-
Tổng số lỗ đã chuyển		-	-
Lỗ tính thuế còn được chuyển tại ngày 31/12/2019	7.016.859.443		-

Trong đó:

Lỗ tính thuế của năm 2015 được chuyển lỗ tối đa đến năm 2020	*5.768.441.806*
Cộng	**5.768.441.806**

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại cho khoản lỗ này vì Công ty không chắc chắn về khoản lợi nhuận trong tương lai.

5.24 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND Trình bày lại
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.079.134.958)	134.295.766
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(2.079.134.958)	134.295.766
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	82.574.412	82.574.412
Lãi suy giảm/cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**(25)**	**2**

5.25 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	167.972.745	173.695.471
Chi phí nhân công	2.911.025.499	4.811.771.288
Chi phí khấu hao tài sản cố định	158.433.129	110.641.013
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.310.844.852	2.209.509.250
Chi phí khác bằng tiền	1.778.089.896	2.605.662.806
Cộng	7.326.366.121	9.911.279.828

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các giao dịch với nhân sự chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát	Thu nhập từ lương, thưởng và các khoản khác	2.489.027.631	1.999.696.298

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giao dịch mua				
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí xây lắp dự án Huỳnh Tấn Phát	7.279.076.843	15.116.613.636
Cộng			**7.279.076.843**	**15.116.613.636**
Giao dịch khác				
Tổng Công ty cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Cổ đông sáng lập	Lãi vay	1.361.570.495	1.807.345.423
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Cổ đông góp vốn	Trả cổ tức	-	360.000.000
Các cổ đông khác	Cổ đông góp vốn	Trả cổ tức	4.071.150	8.281.500
Cộng			**1.365.641.645**	**2.175.626.923**

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Số dư phải thu với bên liên quan

Bên liên quan	Khoản mục		31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Phải thu khách hàng		91.000.000	91.000.000
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Phải thu khác	Cổ tức	987.000.000	987.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	Phải thu khác	Cổ tức	1.223.534.245	1.223.534.245
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	Phải thu khác	Tiền góp vốn hợp tác - KDDA Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Tổng công ty Xây dựng Dầu khí Nghệ An	Phải thu khác	Tiền chuyển nhượng vốn góp tại xi măng Dầu khí 12/9	12.730.000.000	12.730.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Phải thu khác	Thu hộ: Tiền chuyển nhượng vốn góp tại xi măng Dầu khí 12/9	87.061.192.652	90.141.367.685

Số dư phải trả bên liên quan

Bên liên quan	Khoản mục		31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Tổng công ty IDICO - CTCP	Phải trả người bán		36.566.763	36.566.763
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Vay ngắn hạn	Vay	71.392.750.000	101.620.000.000
Tổng Công ty cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Phải trả khác	Lãi vay	10.233.591.842	11.952.196.380
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Phải trả khác	Cổ tức	-	-
Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu	Phải trả khác	Cổ tức	2.160.000.000	2.160.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí	Phải trả người bán	Chi phí xây lắp dự án Huỳnh Tấn Phát	4.144.668.885	12.267.399.100

6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.16 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	605.906.361	1.428.076.629
Phải thu khách hàng và phải thu khác	241.811.720.079	284.081.609.317
Đầu tư tài chính ngắn hạn	115.390.000.000	80.774.330.959
Đầu tư tài chính dài hạn khác	67.882.391.454	67.882.391.454
Tổng	**425.690.017.894**	**434.166.408.359**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	71.392.750.000	101.620.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	46.601.619.111	54.043.955.631
Chi phí phải trả	11.191.718.911	13.804.293.844
Cộng	**129.186.088.022**	**169.468.249.475**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền.

6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bổ ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả và trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

Tại 31/12/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả khách hàng và phải trả khác	46.601.619.111	-	46.601.619.111
Chi phí phải trả	11.191.718.911	-	11.191.718.911
Các khoản vay	71.392.750.000	-	71.392.750.000
Tổng	**129.186.088.022**	**-**	**129.186.088.022**

Tại 01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả khách hàng và phải trả khác	54.043.955.631	-	54.043.955.631
Chi phí phải trả	13.804.293.844	-	13.804.293.844
Các khoản vay	101.620.000.000	-	101.620.000.000
Cộng	169.468.249.475	-	169.468.249.475

6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

Tại 31/12/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	605.906.361	-	605.906.361
Phải thu khách hàng và phải thu khác	84.195.527.427	157.616.192.652	241.811.720.079
Đầu tư tài chính ngắn hạn	115.390.000.000	-	115.390.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn khác	-	67.882.391.454	67.882.391.454
Cộng	**200.191.433.788**	**225.498.584.106**	**425.690.017.894**

Tại 01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.428.076.629	-	1.428.076.629
Phải thu khách hàng và phải thu khác	117.385.241.632	166.696.367.685	284.081.609.317
Đầu tư tài chính ngắn hạn	80.774.330.959	-	80.774.330.959
Đầu tư tài chính dài hạn khác	-	67.882.391.454	67.882.391.454
Cộng	**199.587.649.220**	**234.578.759.139**	**434.166.408.359**

6.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty đã được kiểm toán.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2020

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Kim Anh	Phạm Quang Tùng	Lê Công Trung

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 21 /TTr-HĐQT	*Tp HCM, ngày 10 tháng 6 năm 2020*

TỜ TRÌNH

V/v: dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2020

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông,
Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội khóa 13 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 31/5/2019;

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 của Công ty,

Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua dự kiến phương án phân phối lợi nhuận năm 2020, cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Số tiền
1	Tổng doanh thu	tỷ đồng	146,23
2	Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	28,17
3	Thuế TNDN	tỷ đồng	0
4	Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	28,17
5	Bù lỗ lũy kế, trích lập các quỹ và tích lũy chuyển năm sau	tỷ đồng	28,17
6	Dự kiến chia cổ tức	tỷ đồng	0

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

Nguyễn Đức Đạt

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT, TK HĐQT.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 22 /TTr-HĐQT	*Tp HCM, ngày 10 tháng 6 năm 2020*

TỜ TRÌNH

V/v: Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập đủ điều kiện để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông,
Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội khóa 13 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 31/5/2019,

Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc Ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn 01 trong 02 công ty kiểm toán độc lập đủ điều kiện kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán do Bộ Tài chính và UBCKNN công bố để thực hiện kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2020 của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn. Cụ thể như sau:

1. **Công ty TNHH Deloitte Việt Nam – CN Hồ Chí Minh**

   Địa chỉ: Tầng 18, Tòa nhà Times Square, số 57, 69F đường Đồng Khởi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

2. **Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam – CN Hồ Chí Minh**

   Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà Hoàng Anh Safomec, 7/1 Thành Thái, P.14, Q.10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

Nguyễn Đức Đạt

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT, TK HĐQT.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 23 /TTr-HĐQT	*Tp HCM, ngày 10 tháng 6 năm 2020*

TỜ TRÌNH

V/v: thông qua quyết toán lương/thù lao HĐQT và BKS năm 2019;
Mức lương/thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2020

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông,
Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội khóa 13 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;P

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 31/5/2019;

Căn cứ Báo cáo Tài chính năm 2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 của Công ty,

Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết toán lương/thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2019; Mức lương/thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2020. Cụ thể như sau:

I. Quyết toán lương/thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2019:

1. Tổng lương/thù lao HĐQT	:	1.290.031.000 đồng
+ Tổng lương HĐQT	:	811.367.000 đồng
+ Tổng thù lao HĐQT	:	478.664.000 đồng
2. Tổng lương/thù lao Ban kiểm soát	:	152.110.000 đồng
+ Tổng lương của Ban KS	:	0 đồng
+ Tổng thù lao Ban KS	:	152.110.000 đồng

II. Mức lương/thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2020:

1. Chủ tịch HĐQT chuyên trách, Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách *(nếu có)*: hưởng lương áp dụng theo Quy chế trả lương của Công ty.

2. Thành viên HĐQT kiêm nhiệm, Thành viên Ban kiểm soát kiêm nhiệm hưởng thù lao cụ thể như sau:

+ Thành viên HĐQT	: 5.000.000 đồng/người/tháng
+ Trưởng Ban kiểm soát	: 5.000.000 đồng/tháng.
+ Thành viên Ban kiểm soát	: 1.500.000 đồng/người/tháng.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

Nguyễn Đức Đạt

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT, TK HĐQT.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 25 /TTr-HĐQT	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 6 năm 2020.*

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua cho phép GELEX và/hoặc các đơn vị thành viên, công ty liên kết của GELEX nhận chuyển nhượng cổ phần PXL để có thể đạt tỷ lệ sở hữu đến 65% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí Long Sơn mà không cần làm thủ tục chào mua công khai.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông,
Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Căn cứ:

- *Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.*
- *Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán số 62/2010/QH12 ngày 24 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành.*
- *Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí Long Sơn.*
- *Căn cứ Công văn số 182-1/2020/GELEX/TGĐ-CV của Tổng Công ty cổ phần Thiết Bị Điện Việt Nam (GELEX) gửi ngày 05/06/2020.*

Ngày 12/06/2020 Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí – Long Sơn (PXL) nhận được đề nghị của Tổng Công ty cổ phần Thiết Bị Điện Việt Nam (GELEX) về việc GELEX và/hoặc các đơn vị thành viên, công ty liên kết của GELEX như Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX, Tổng Công ty Viglacera – CTCP… kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của PXL cho phép GELEX và/hoặc các đơn vị thành viên, công ty liên kết của GELEX nhận chuyển nhượng cổ phần PXL để có thể đạt tỷ lệ sở hữu đến 65% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí Long Sơn (bao gồm tổng số cổ phần hiện hữu và số cổ phần phát hành thêm nếu có) mà không cần làm thủ tục chào mua công khai.

Sau khi nhận được Công văn đề nghị của GELEX, HĐQT Công ty thấy rằng GELEX và các đơn vị thành viên, công ty liên kết của GELEX có ngành nghề chiến lược kinh doanh tương đồng và có tiềm lực tài chính, năng lực phát triển các khu công nghiệp, khu đô thị, phù hợp với định hướng phát triển của PXL. GELEX và các đơn vị thành viên hiện là cổ đông, sở hữu 19.071.305 cổ phần, chiếm 23,1% tổng số cổ phần đang lưu hành của Công ty. Đồng thời, đề nghị của GELEX phù hợp với quy định tại Luật Doanh nghiệp và Khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán.

Vì vậy, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí Long Sơn kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc bổ sung nội dung cho phép GELEX và/hoặc các đơn vị thành viên, công ty liên kết của GELEX như Công

ty TNHH MTV Năng lượng GELEX, Tổng Công ty Viglacera – CTCP… nhận chuyển nhượng cổ phần PXL để có thể đạt tỷ lệ sở hữu đến 65% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí Long Sơn (bao gồm tổng số cổ phần hiện hữu và số cổ phần phát hành thêm nếu có) mà không cần làm thủ tục chào mua công khai vào Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, cụ thể như sau:

- Số lượng cổ phần mua: Chấp nhận cho GELEX và/hoặc các đơn vị thành viên, công ty liên kết của GELEX như Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX, Tổng Công ty Viglacera – CTCP… nhận chuyển nhượng cổ phần PXL để có thể đạt tỷ lệ sở hữu đến 65% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí Long Sơn (bao gồm tổng số cổ phần hiện hữu và số cổ phần phát hành thêm nếu có).
- Phương thức mua: Thông qua hình thức mua khớp lệnh hoặc mua thỏa thuận theo quy định của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội mà không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai theo quy định của Pháp luật.
- Thời gian thực hiện: Sau khi ĐHĐCĐ Công ty cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Dầu khí Long Sơn thông qua.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua!

Trân trọng ./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

Nguyễn Đức Đạt

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT, TK HĐQT.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ ĐIỆN VIỆT NAM	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 182-1 /2020/GELEX/TGĐ - CV V/v: mua để sở hữu đến 65% tổng vốn điều lệ của PXL	*Hà Nội, ngày 05 tháng 06 năm 2020*

Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN ("PXL")

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 146 Ngày 12 tháng 06 năm 2020

Trước hết, Tổng Công ty Cổ phần Thiết bị điện Việt Nam (GELEX) xin gửi tới Quý Tổng Công ty lời chào trân trọng!

GELEX tiền thân là một doanh nghiệp nhà nước - Tổng Công ty Thiết bị điện Việt Nam, được thành lập từ năm 1990. GELEX tiến hành cổ phần hóa vào năm 2010 và hiện nay là công ty cổ phần trong đó Nhà nước không còn nắm giữ vốn. Với ngành nghề kinh doanh truyền thống là sản xuất thiết bị điện, GELEX hiện sở hữu các thương hiệu mạnh trong lĩnh vực này như dây cáp điện CADIVI, máy biến thế THIBIDI. Trên cơ sở ngành nghề kinh doanh truyền thống, GELEX đã mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh sang lĩnh vực đầu tư hạ tầng gồm sản xuất điện, sản xuất, kinh doanh nước sạch, đầu tư kinh doanh khu công nghiệp và hệ sinh thái xung quanh khu công nghiệp, trong đó đầu tư khu công nghiệp là một lĩnh vực ưu tiên của GELEX nhằm đón đầu làn song dịch chuyển sản xuất toàn cầu hiện nay. Lĩnh vực hạ tầng được đầu tư và quản lý bởi Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX (GELEX ENERGY), đơn vị do GELEX sở hữu 100% vốn. GELEX ENERGY hiện đang sở hữu 04 dự án nguồn phát điện với tổng công suất 122 MW điện (Thủy điện Sông Bung 4A, Điện Mặt trời Ninh Thuận ...) bên cạnh các dự án đang phát triển trong lĩnh vực năng lượng tái tạo như điện mặt trời, điện gió. Ngoài ra GELEX có 1 công ty liên kết là Tổng Công ty Viglacera – CTCP (VGC), GELEX hiện đang sở hữu 24,95% vốn và đang có kế hoạch nâng lên chi phối. VGC là đơn vị mạnh trong lĩnh vực đầu tư phát triển khu công nghiệp với quỹ đất khu công nghiệp đã và đang triển khai lên đến 2.448ha, một số khu công nghiệp đã hoàn thành là KCN Tiên Sơn (Bắc Ninh), KCN Yên Phong (Bắc Ninh), KCN Tiền Hải (Thái Bình), KCN Phong Điền (Thừa Thiên Huế)...

Chúng tôi được biết Quý Tổng công ty có ngành nghề tương đồng với chiến lược hoạt động của GELEX và Quý Tổng công ty hiện đang đầu tư dự án khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, dự án khu đô thị Chí Linh – Cửa Lấp. Với mong muốn trở thành cổ đông của Quý Công ty để từ đó tăng cường sự hợp tác giữa hai bên, trong thời gian qua, GELEX và GELEX Energy đã đầu tư mua và sở hữu 19.071.305 cổ phần của Quý Công ty, chiếm 23,1% vốn điều lệ. GELEX vẫn mong muốn tăng tỉ lệ sở hữu tại PXL để trở thành đối tác chiến lược của Quý Tổng công ty.

Trên cơ sở này, GELEX kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 thông qua nội dung liên quan đến việc GELEX và/hoặc các đơn vị thành viên, công ty liên kết của GELEX như Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX, Tổng Công ty Viglacera – CTCP... tiếp tục mua thêm cổ phần PXL với mục tiêu sở hữu đến 65% tổng số cổ phần của PXL (bao gồm tổng số cổ phần hiện hữu và số cổ phần phát hành thêm nếu có) mà không phải làm thủ tục chào mua công khai theo quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

- Số lượng cổ phần mua: Chấp nhận cho GELEX và/hoặc các đơn vị thành viên, công ty liên kết của GELEX như Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX, Tổng Công ty Viglacera – CTCP… mua/nhận chuyển nhượng cổ phiếu PXL với mục tiêu sở hữu đến 65% tổng số cổ phần của PXL (bao gồm tổng số cổ phần hiện hữu và số cổ phần phát hành thêm nếu có).
- Phương thức mua: thông qua hình thức mua khớp lệnh hoặc mua thỏa thuận theo quy định của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội mà không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai theo quy định của pháp luật.
- Thời gian thực hiện: Sau khi ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn thông qua.

Rất mong nhận được sự hợp tác của Quý Công ty.

Trân trọng cảm ơn!

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0100100512-C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ ĐIỆN VIỆT NAM
Q. HAI BÀ TRƯNG - TP. HÀ NỘI

Nguyễn Văn Tuấn

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 26 /TTr-HĐQT	*Tp HCM, ngày 22 tháng 6 năm 2020*

TỜ TRÌNH

V/v: thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng Vốn Điều lệ của Long Sơn PIC năm 2020

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

Căn cứ:

- *Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;*
- *Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán số 62/2010/QH12 ngày 24 tháng 11 năm 2010;*
- *Nghị định số 58/2012/NĐ – CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;*
- *Nghị định số 60/2015/NĐ – CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ – CP;*
- *Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn;*
- *Căn cứ tình hình kinh doanh thực tế, nhu cầu vốn để đầu tư nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.*

Công ty Long Sơn PIC theo kế hoạch định hướng chiến lược phát triển giai đoạn 2020 – 2025, tầm nhìn đến 2030 ngoài mục tiêu tăng trưởng cả về doanh thu, lợi nhuận, sẽ là tập trung nâng cao giá trị doanh nghiệp Long Sơn PIC, trong đó mục tiêu giá trị cốt lõi là thực hiện thành công Dự án Khu Công nghiệp Long Sơn tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Hiện nay, Công ty đang hoạt động với Vốn Điều lệ hiện có là 827,22 tỷ đồng. Với tổng nguồn Vốn CSH tại thời điểm 31/12/2019 là 810,406 tỷ đồng thì chưa đủ nguồn lực tài chính để triển khai thực hiện Dự án Khu công nghiệp Long Sơn. Sơ bộ Tổng mức đầu tư Dự án Khu công nghiệp Long Sơn được phân kỳ, chia làm 03 giai đoạn như sau:

- Giai đoạn 1: 11.759 tỷ đồng
- Giai đoạn 2: 10.453 tỷ đồng
- Giai đoạn 3: 7.399 tỷ đồng

Tại mỗi giai đoạn triển khai thực hiện dự án, Vốn chủ sở hữu cần thiết để đủ điều kiện thực hiện phải đạt tối thiểu 15% TMĐT dự án. Vì vậy, nhu cầu bổ sung vốn CSH phục vụ cho hoạt động đầu tư dự án của Long Sơn PIC thông qua việc tăng Vốn Điều lệ là một nhu cầu tất yếu, cấp thiết và phù hợp với các quy định hiện hành. Việc tăng Vốn Điều lệ của Long Sơn PIC sẽ đảm bảo các tiêu chí về năng lực tài chính, an toàn về vốn trong hoạt động đầu tư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi quyết định giao/phê duyệt Chủ đầu tư dự án.

Vừa qua, Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex – đơn vị được sở hữu 100% vốn điều lệ bởi Tổng Công ty Cổ phần Thiết bị điện Việt Nam GELEX (mã cổ phiếu GEX) đã trở thành cổ đông lớn của Long Sơn PIC. Trong Công văn số 182-1/2020/GELEX/TGĐ-CV ngày 05/06/2020, Tổng Công ty CP Thiết bị điện Việt Nam và các đơn vị thành viên đã đề nghị được sở hữu lên đến 65% Vốn điều lệ của Long Sơn PIC (bao gồm tổng số cổ phần hiện hữu và số cổ phần phát hành thêm).

Từ những nội dung đã trình bày như trên, Hội đồng quản trị Long Sơn PIC kính đề nghị ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ *(Phương án chi tiết đính kèm)* để tăng Vốn Điều lệ của Long Sơn PIC trong năm 2020. Cụ thể như sau:

- Tên cổ phiếu:
  Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn
- Mã cổ phiếu: PXL
- Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ
- Mục đích phát hành: Huy động vốn để tài trợ dự án, cụ thể: Thực hiện đầu tư "Dự án Khu công nghiệp Long Sơn, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu".
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 82.722.212 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 82.500.000 cổ phiếu.
- Tỷ lệ cổ phiếu dự kiến phát hành/Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 99,73%.
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng giá trị phát hành dự kiến: 825.000.000.000 (Tám trăm hai mươi lăm tỷ) đồng.
- Vốn điều lệ trước phát hành: 827.222.120.000 (Tám trăm hai mươi bảy tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, một trăm hai mươi ngàn) đồng.
- Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành: 1.652.222.120.000 (Một ngàn sáu trăm năm mươi hai tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, một trăm hai mươi ngàn) đồng.
- Đối tượng phát hành:
  (i) Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX.
  Số lượng cổ phiếu chào bán: 65.000.000 (Sáu mươi lăm triệu) cổ phiếu.
  (ii) Công ty Cổ phần Phát triển KCN Viglacera Yên Mỹ - Hưng Yên.
  Số lượng cổ phiếu chào bán: 17.500.000 (Mười bảy triệu năm trăm ngàn) cổ phiếu.
- Thời gian phát hành dự kiến: Quý III – Quý IV/2020.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, thông qua.

Trân trọng!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

Nguyễn Đức Đạt

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, TK.HĐQT.

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2020
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

(Kèm theo Tờ trình số: 26../TTr-HĐQT ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn)

1. Mục đích chào bán

Huy động vốn để tài trợ dự án, cụ thể: Thực hiện đầu tư "Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu".

Chi tiết tại mục 5.

2. Căn cứ pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XI thông qua ngày 26/11/2014;
- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014, được sửa đổi bổ sung ngày 22/11/2016;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 và Luật Sửa đổi, bổ sung Luật chứng khoán số 62/2010/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XII thông qua ngày 24/11/2010;
- Nghị định số 58/2012/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán;
- Nghị định số 60/2015/NĐ-CP Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán;
- Thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn.

3. Phương án phát hành

1.	Tên cổ phiếu chào bán	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn
2.	Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
3.	Mã cổ phiếu	: PXL
4.	Mệnh giá cổ phiếu	: 10.000 đồng/cổ phiếu
5.	Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành	: 82.722.212 cổ phiếu
6.	Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán	: 82.500.000 (Tám mươi hai triệu năm trăm ngàn) cổ phiếu
7.	Giá chào bán	: 10.000 đồng/cổ phiếu Căn cứ xác định giá chào bán: *chi tiết tại mục 4.*

8.	Giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá	: 825.000.000.000 (Tám trăm hai mươi lăm tỷ) đồng, chiếm 99,73% vốn điều lệ hiện hành của Công ty.
9.	Vốn điều lệ của Công ty dự kiến sau phát hành	: 1.652.222.120.000 đồng (Một ngàn, sáu trăm năm mươi hai tỷ, hai trăm hai mươi hai ngàn, một trăm hai mươi) đồng.
10.	Phương thức chào bán	: Chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư chiến lược (dưới 100 nhà đầu tư không kể các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp).
11.	Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư:	• Là đối tác của Công ty trong hoạt động SXKD hoặc được tổ chức tư vấn giới thiệu. • Là các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có tiềm lực về tài chính, có khả năng đóng góp vốn nhanh và/hoặc có cam kết trong việc gắn bó lợi ích lâu dài với doanh nghiệp và hỗ trợ doanh nghiệp về: chuyển giao công nghệ mới; đào tạo nguồn nhân lực; nâng cao năng lực tài chính; quản trị doanh nghiệp; cung ứng nguyên vật liệu; phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm mà Hội đồng quản trị Công ty xét thấy có thể đóng góp vào hoạt động SXKD của Công ty nhằm mang lại lợi ích cho Công ty trong tương lai.
12.	Nhà đầu tư được chào bán	: Dựa trên các tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư nêu trên, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua danh sách các nhà đầu tư cụ thể như sau: *Chi tiết tại mục 6.* (i) Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX. - Số lượng cổ phiếu chào bán: 65.000.000 (Sáu mươi lăm triệu) cổ phiếu. (ii) Công ty Cổ phần Phát triển KCN Viglacera Yên Mỹ - Hưng Yên. - Số lượng cổ phiếu chào bán: 17.500.000 (Mười bảy triệu năm trăm ngàn) cổ phiếu.
13.	Hạn chế chuyển nhượng	: Cổ phiếu chào bán riêng lẻ sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán. Trừ trường hợp chuyển nhượng chứng khoán đã chào bán của cá nhân cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, chuyển nhượng chứng khoán giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

14. Thời gian thực hiện : Dự kiến Quý III – Quý IV/2020.

15. Xử lý cổ phiếu trong trường hợp không chào bán hết : Trong trường hợp không phân phối hết cổ phiếu của đợt chào bán thì Công ty thực hiện tăng vốn theo số lượng vốn góp thực tế của các nhà đầu tư. Số vốn còn thiếu sẽ được huy động từ các nguồn khác.

16. Đăng ký lưu ký chứng khoán : Toàn bộ số lượng cổ phiếu thực tế phát hành thành công sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt nam và Đăng ký giao dịch bổ sung/Niêm yết bổ sung tại Sở giao dịch chứng khoán.

17. Cơ cấu cổ đông sau khi phát hành (dự kiến):

1	Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX	808.020.050.000	48,91
2	Tổng Công ty IDICO – CTCP	70.641.030.000	4,27
3	Công ty CP Phát triển KCN Viglacera Yên Mỹ - Hưng Yên	175.000.000.000	10,59
4	Các cổ đông khác	598.561.040.000	36,23
	Tổng cộng	**1.652.222.120.000**	**100,00**

4. Phương thức xác định giá chào bán và đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành:

4.1. Phương thức xác định giá chào bán.

Hội đồng quản trị Công ty sử dụng giá trị sổ sách trên một cổ phần tại thời điểm 31/12/2019 và giá trị thị trường của cổ phiếu để làm cơ sở cho việc xác định giá chào bán cổ phiếu:

❖ **Căn cứ xác định giá chào bán dựa trên Giá trị sổ sách 1 cổ phần:**

STT	Khoản mục	Giá trị ước tính
1	Vốn chủ sở hữu (đồng)	810.406.078.640
2	Tài sản vô hình (đồng)	-
3	Số cổ phần đang lưu hành	82.722.212
4	Giá trị sổ sách 1 cổ phần (đồng/cổ phần) {4 = (1-2)/3}	9.796

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019

❖ **Căn cứ xác định giá chào bán dựa trên giá thị trường trung bình của cổ phiếu PXL:**

Giá thị trường trung bình 30 phiên của cổ phiếu PXL tính từ ngày 07/05/2020 đến ngày 17/06/2020 là: 9.910 đồng/cổ phiếu.

Căn cứ vào chiến lược phát triển và nhu cầu vốn của Công ty, đồng thời để đảm bảo lợi ích của cổ đông hiện hữu nên Hội đồng Quản trị nhất trí trình ĐHĐCĐ giá chào bán cho cổ đông chiến lược là 10.000 đồng/cổ phần.

4.2. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến.

Trong đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn của PXL từ 827.222.120.000 đồng lên 1.652.222.120 đồng có thể xuất hiện rủi ro pha loãng cổ phần dự kiến sau phát hành, bao gồm:

(i) Pha loãng quyền biểu quyết

Quyền biểu quyết của cổ đông sau phát hành đạt: 827.222.120.000/1.652.222.120.000 = 50,07%

(ii) Pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)

Dự kiến mức độ pha loãng EPS cho cổ đông hiện hữu của Công ty năm 2020 như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2020 dự kiến (đồng)	28.170.000.000
2	Số lượng cổ phiếu lưu hành tại thời điểm phát hành (cổ phiếu)	82.722.212
3	Số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi phát hành (cổ phiếu)	165.222.212
4	EPS năm 2020 (dự kiến) trước phát hành (đồng)	341
5	EPS năm 2020 (dự kiến) sau phát hành (đồng)	170

(iii) Pha loãng giá trị thị trường

Công ty không phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ nên giá tham chiếu trên HNX sẽ không bị điều chỉnh.

(iv) Pha loãng giá trị sổ sách

STT	Nội dung	Đơn vị
1	Vốn chủ sở hữu 2020 (dự kiến) trước phát hành (đồng)	838.576.078.640
2	Số lượng cổ phiếu lưu hành trước phát hành	82.722.212
Giá trị sổ sách năm 2020 (dự kiến) trước phát hành (đồng/cp)		**10.137**
3	Vốn chủ sở hữu 2020 (dự kiến) sau phát hành (đồng)	**1.663.576.078.640**
4	Số lượng cổ phiếu lưu hành sau phát hành	165.222.212
Giá trị sổ sách năm 2020 (dự kiến) sau phát hành (đồng/cp)		**10.069**

5. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

- Số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được dùng để thực hiện đầu tư Giai đoạn 1 của "Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu". Chi tiết các hạng mục như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

1	**Nhu cầu vốn Giai đoạn 1**	**1.764**	**9.995**	**11.759**
2	**Cân đối vốn tự có**	**1.783**		
-	Vốn chủ sở hữu 2019	810		
-	Vốn bổ sung từ: khấu hao, lợi nhuận sau thuế năm 2020 và các nguồn khác	148		
-	Vốn từ phát hành cổ phiếu 2020	825		
3	**Chênh lệch nhu cầu vốn tự có: (2) - (1)**	**19**		

Phương án xử lý trong trường hợp không phân phối hết

Trong trường hợp không phân phối hết cổ phiếu của đợt chào bán thì Công ty thực hiện tăng vốn theo số lượng vốn góp thực tế của các nhà đầu tư. Số vốn còn thiếu sẽ được huy động từ các nguồn khác.

6. Thông tin nhà đầu tư chào bán

- **Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX**
  + Giấy Đăng ký kinh doanh số: 0107652657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 05/12/2016; đăng ký thay đổi lần 6 ngày 24/04/2020.
  + Địa chỉ: Tòa nhà GELEX, Số 52, phố Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.
  + Số lượng cổ phiếu chào bán: 65.000.000 (Sáu mươi lăm triệu) cổ phiếu.

- **Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Viglacera Yên Mỹ - Hưng Yên**
  + Giấy Đăng ký kinh doanh số: 0900995414 cấp lần đầu ngày 25/07/2016
  + Địa chỉ: Km33 đường 39A Mới, Xã Liêu Xá, Huyện Yên Mỹ, Hưng Yên
  + Số lượng cổ phiếu chào bán: 17.500.000 (Mười bảy triệu năm trăm ngàn) cổ phiếu.

7. Ủy quyền

ĐHĐCĐ sau khi thông qua phương án sẽ ủy quyền cho HĐQT quyết định các vấn đề sau:

- Hoàn chỉnh, quy định chi tiết phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi, bổ sung phương án phát hành khi cần thiết hoặc theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền, thông qua phương án phát hành cổ phiếu chi tiết;
- Quyết định cụ thể thời điểm thực hiện việc phát hành cổ phiếu căn cứ vào tình hình thị trường và nhu cầu thực tế của Công ty;
- Quyết định và thông qua danh sách nhà đầu tư cụ thể theo tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Thực hiện các công việc/thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo đúng Điều lệ Công ty và quy định pháp luật;

- Lựa chọn thay thế, điều chỉnh Phương án sử dụng vốn nếu xét thấy cần thiết để việc huy động được hiệu quả và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ, sửa đổi/bổ sung Điều khoản quy định về mức vốn trong Điều lệ Công ty, sửa đổi bổ sung Giấy phép hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi kết thúc việc phát hành cổ phiếu;
- Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để đăng ký bổ sung cổ phiếu tại Trung tâm lưu ký chứng khoán và Đăng ký giao dịch bổ sung/Niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm trên Sở giao dịch chứng khoán;
- Quyết định các vấn đề cần thiết khác liên quan đến việc phát hành cổ phiếu.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 27 /TTr-HĐQT	*Tp HCM, ngày 22 tháng 6 năm 2020*

TỜ TRÌNH
V/v: thông qua việc miễn nhiệm thành viên HĐQT và bầu bổ sung thành viên HĐQT của Công ty nhiệm kỳ 2017 - 2022

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông,
Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội khóa 13 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Căn cứ Văn bản số 202/XLDK-HĐQT ngày 22/6/2020 của Hội đồng quản trị Tổng công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam về việc thôi cử Người đại diện phần vốn và thôi giới thiệu nhân sự của Tổng công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn;

Căn cứ Đơn xin từ nhiệm thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn của ông Nguyễn Đức Đạt ký ngày 22/6/2020;

Căn cứ Văn bản đề cử ứng viên tham gia HĐQT Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn nhiệm kỳ 2017 – 2022 của nhóm cổ đông sở hữu 5.795.300 (tương ứng 7,0%) cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn trong thời hạn liên tục ít nhất 06 tháng tính đến ngày chốt quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2020;

Căn cứ Biên bản cuộc họp số 24/BB-HĐQT ngày 22/6/2020 của HĐQT Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn,

Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2017 – 2022, cụ thể như sau:

1. Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn đối với ông **Nguyễn Đức Đạt**, sinh ngày 15/8/1979, CMND số 273637832 cấp ngày 16/10/2012 tại CA tỉnh BR-VT do Tổng công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam thôi cử Người đại

diện phần vốn và thôi giới thiệu nhân sự của Tổng công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn.

2. Thông qua việc bầu ông **Lê Bá Thọ**, sinh ngày 08/6/1981, CMND số 025799660 cấp ngày 30/3/2015 tại CA Thành phố HCM tham gia HĐQT của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn nhiệm kỳ 2017 – 2022.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

Nguyễn Đức Đạt

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, TK HĐQT.

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

ĐƠN XIN TỪ NHIỆM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi:

- **Đại hội Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu Khí Long Sơn**
- **Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu Khí Long Sơn**

Tôi tên là: Nguyễn Đức Đạt

Ngày sinh: 15/8/1979

Số CMND: 273637832 cấp ngày 16/10/2012 tại CA Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu

Địa chỉ thường trú: Phòng 602, Chung Cư Vietubes, P9, TP Vũng Tàu.

Ngày 31/05/2019, tại Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn (Long Sơn PIC) năm 2019, tôi đã được Đại hội bầu làm Thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2017-2022. Tại cuộc họp Hội đồng quản trị ngày 31/05/2019, tôi được bầu giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.

Với vai trò là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty, tôi đã thực hiện đầy đủ quyền hạn, trách nhiệm và nghĩa vụ theo quy định tại Điều lệ tổ chức, hoạt động của Công ty, quy định, quy chế nội bộ và quy định của Pháp luật hiện hành.

Tuy nhiên do thay đổi chính sách của đơn vị chủ quản, Tổng công ty CP Xây lắp Dầu Khí Việt Nam có quyết định thôi giao đại diện vốn do đã thoái toàn bộ vốn khỏi Long Sơn PIC và điều động, phân công tôi nhận nhiệm vụ khác, tôi làm đơn này xin được từ nhiệm làm Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị xem xét chấp thuận.

Trân trọng.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 6 năm 2020

Người làm đơn

Nguyễn Đức Đạt

TẬP ĐOÀN DẦU KHÍ QUỐC GIA VIỆT NAM **TỔNG CÔNG TY** **CỔ PHẦN XÂY LẮP DẦU KHÍ VIỆT NAM**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 202/XLDK-HĐQT V/v: thôi cử Người đại diện phần vốn và thôi giới thiệu nhân sự của PVC tại Long Sơn PIC	*Hà Nội, ngày 22 tháng 6 năm 2020*

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn

Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của PVC tại Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Long Sơn PIC). Tổng công ty PVC không còn Người đại diện quản lý phần vốn tại Long Sơn PIC, do đó PVC thôi giới thiệu ông Nguyễn Đức Đạt làm thành viên Hội đồng quản trị - Chủ tịch Hội đồng quản trị Long Sơn PIC.

Tổng công ty PVC thông báo để Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn biết và giải quyết thủ tục liên quan theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và Pháp luật hiện hành.

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- ĐU, HĐQT, Ban KS, Ban TGĐ (e-coppy);
- Lưu VT, HĐQT, TCHC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
THÀNH VIÊN PHỤ TRÁCH

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP DẦU KHÍ VIỆT NAM

Nguyễn Đình Thế

TẬP ĐOÀN DẦU KHÍ QUỐC GIA VIỆT NAM **TỔNG CÔNG TY** **CỔ PHẦN XÂY LẮP DẦU KHÍ VIỆT NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 201 /NQ-XLDK	*Hà Nội, ngày 22 tháng 6 năm 2020*

NGHỊ QUYẾT

Về việc thôi cử Người đại diện phần vốn và thôi giới thiệu nhân sự của PVC tại Long Son PIC

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP DẦU KHÍ VIỆT NAM

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Tổng công ty/PVC) đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 25/5/2019;

Căn cứ Quy chế làm việc của Hội đồng quản trị Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam được ban hành kèm theo Quyết định số 416/QĐ-XLDK ngày 12/11/2019;

Căn cứ Quyết định số 595/QĐ-XLDK ngày 23/10/2018 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam về việc phê duyệt và ban hành Quy chế quản lý và đánh giá Người đại diện của PVC tại Doanh nghiệp khác;

Xét đề nghị của Tổng giám đốc Tổng công ty tại Tờ trình số 1243/TTr-XLDK ngày 18/6/2020 và ý kiến của các Uỷ viên Hội đồng quản trị Tổng công ty tại Phiếu lấy ý kiến số 193/XLDK-HĐQT ngày 19/6/2020,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thôi cử ông Nguyễn Đức Đạt làm Người đại diện phần vốn của PVC tại Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Long Sơn PIC) và thôi giới thiệu ông Nguyễn Đức Đạt làm Thành viên Hội đồng quản trị - Chủ tịch Hội đồng quản trị Long Sơn PIC, do Tổng công ty đã thoái hết toàn bộ phần vốn góp của PVC tại Long Sơn PIC.

Điều 2: Chấm dứt Quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của Ông Nguyễn Đức Đạt với vai trò là Người đại diện của PVC tại Long Sơn PIC kể từ ngày hoàn thành việc chuyển nhượng cổ phần của PVC tại Long Sơn PIC.

Điều 3: Giao Tổng giám đốc chủ động thực hiện việc giải quyết chế độ sau khi thôi cử Người đại diện theo quy định tại Quy chế quản lý và đánh giá Người đại diện của PVC tại Doanh nghiệp khác.

Điều 4. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Trưởng các Ban Tổng công ty và các Ông có tên trên chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận: - Như Điều 4; - ĐU, HĐQT, BKS, Ban TGĐ (e-copy); - Lưu: VT, HĐQT, TCHC.	**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** **THÀNH VIÊN PHỤ TRÁCH** TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP DẦU KHÍ VIỆT NAM Nguyễn Đình Thế

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
----------o0o----------

GIẤY ĐỀ CỬ ỨNG CỬ VIÊN THAM GIA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2017-2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

(Mã chứng khoán: PXL)

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG,**
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

- *Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;*
- *Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Long Sơn PIC) đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 31/5/2019.*

Chúng tôi là nhóm cổ đông sở hữu chứng khoán PXL, tự nguyện tập họp thành nhóm cổ đông sở hữu **5.795.300** cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết của Long Sơn PIC (Mã chứng khoán PXL) trong thời hạn liên tục ít nhất sáu (06) tháng tính đến ngày chốt quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 (Ngày ĐKCC 01/6/2020), bao gồm:

STT	Tên các cổ đông trong nhóm cổ đông viết đơn đề cử	Người đại diện	SLCP sở hữu	Tỷ lệ (%) trên tổng số CP có quyền biểu quyết của Long Sơn PIC
1	Đoàn Thị Hòa Bình		4.110.000	4,95 %
2	Bùi Thiên Hương		1.685.300	2,05 %
	Tổng:		**5.795.300**	**7,00 %**

Sau khi nghiên cứu các điều kiện, tiêu chuẩn liên quan đến việc đề cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, chúng tôi nhất trí đề cử ông/bà có thông tin sau đây tham gia Thành viên HĐQT của Long Sơn PIC nhiệm kỳ 2017 - 2022:

STT	Họ tên ứng cử viên	CMND, ngày cấp, nơi cấp	Chức danh đề cử	
			Thành viên HĐQT	Thành viên BKS
1	Ông: **Lê Bá Thọ** (Chức vụ tại đơn vị khác: Thành viên HĐQT, Tổng GĐ Tổng công ty CP Đường sông Miền Nam)	CMND số: 025799660 Cấp ngày: 30/3/2015 Nơi cấp: CA. TP HCM	x	

1. Ứng cử viên nêu trên đủ điều kiện, tiêu chuẩn theo luật định.
2. Chúng tôi xin gửi kèm theo đây Sơ yếu lý lịch của ứng cử viên.
3. Trong trường hợp cần thêm thông tin chi tiết, đề nghị Công ty liên lạc với bà: Đoàn Thị Hòa Bình, số điện thoại: 0982 464 689 là đại diện cho nhóm cổ đông.

Trân trọng./.

Ngày 21/06/2020

CHỮ KÝ VÀ ĐÓNG DẤU CỦA CÁC CỔ ĐÔNG ĐỀ CỬ:

Tên cổ đông	Chữ ký/ Đóng dấu (*)
Đoàn Thị Hòa Bình	
Bùi Thiên Hương	

(*) Đóng dấu nếu là cổ đông pháp nhân./.

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

SƠ YẾU LÝ LỊCH

- Họ và tên : **Lê Bá Thọ**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 08/06/1981
- Nơi sinh : Thanh Hóa
- Quê quán : Thanh Hóa
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 025799660 Ngày cấp : 30/03/2015 Nơi cấp : CA. TpHCM
- Địa chỉ thường trú : 23/12 Hoàng Sa, Phường ĐaKao, Quận 1, Tp. HCM
- Điện thoại liên hệ : (028)3872 9748
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán – Kiểm toán, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
  Tổng Công ty CP Đường Sông Miền Nam

Tôi cam đoan những lời khai trên đây là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

TP Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 6 năm 2020
Người khai

LÊ BÁ THỌ

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 28 /TTr-HĐQT	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
	Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 6 năm 2020

TỜ TRÌNH
Về việc phê duyệt Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn ("**Long Sơn PIC**") làm chủ đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư số 49221000112 do Ban quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 17/6/2008, điều chỉnh lần thứ 1 ngày 12/8/2010 và điều chỉnh lần thứ 2 ngày 16/5/2012. Tổng mức đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư là 3.309 tỷ đồng. Sau khi thực hiện một số hạng mục thuộc giai đoạn chuẩn bị đầu tư, Dự án đã tạm ngưng triển khai từ đầu năm 2010 theo chỉ đạo của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam (chủ đầu tư dự án Nhà máy Lọc dầu số 3 quy mô diện tích 810ha – dự án chính của KCN Dầu khí Long Sơn).

Đến thời điểm cuối năm 2019, tổng mức đầu tư của Dự án theo tính toán sơ bộ vào khoảng hơn 5.000 tỷ đồng. Vốn chủ sở hữu của Long Sơn PIC tại thời điểm 31/12/2019 theo Báo cáo tài chính Quý IV năm 2019 vào khoảng 824 tỷ đồng, tổng tài sản vào khoảng 958 tỷ đồng, trong đó tiền và các khoản tương đương tiền vào khoảng 605 tỷ đồng. Do Dự án có quy mô lớn (diện tích 850 ha, tổng mức đầu tư hơn 5.000 tỷ đồng), nếu chỉ với nguồn lực hiện có, Long Sơn PIC khó có khả năng để thực hiện toàn bộ dự án, do vậy Long Sơn PIC cần phải hợp tác với đơn vị có năng lực tài chính và kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng khu công nghiệp. Đây là một định hướng đúng và phù hợp với tình hình tài chính hiện tại của Long Sơn PIC. Qua thời gian làm việc với một số đối tác quan tâm đến Dự án, Hội đồng quản trị Long Sơn PIC đã có Nghị quyết số 90/NQ-HĐQT ngày 15/10/2019 về việc thông qua nội dung Hợp đồng Hợp tác kinh doanh dự án Đầu tư khai thác hạ tầng Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn với Công ty CP Đầu tư Phát triển Dịch vụ Công trình công cộng Đức Long Gia Lai ("**Hợp đồng BCC**"). Trong Hợp đồng BCC, tại điểm 15.4 quy định "***Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt***". Theo Điều lệ của Long Sơn PIC, với quy mô giá trị của Hợp đồng BCC, cấp có thẩm quyền phê duyệt là Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt Hợp đồng BCC để có cơ sở triển khai công việc tiếp theo.

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu TK. HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN

Nguyễn Đức Đạt

HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH

(HỢP ĐỒNG BCC)

Đầu tư khai thác hạ tầng Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn

Xã Long Sơn, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Ngày___tháng___năm 2019

Số_____/.....

GIỮA

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN

VÀ

CTY CP ĐTPT DV CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG ĐỨC LONG GIA LAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ĐỘC LẬP – TỰ DO – HẠNH PHÚC

------o0o------

HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH

DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHAI THÁC HẠ TẦNG KCN DẦU KHÍ LONG SƠN

- *Căn cứ vào Bộ Luật Dân sự ;*
- *Căn cứ Luật Đầu Tư;*
- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp ;*
- *Căn cứ nhu cầu kinh doanh và năng lực của hai bên;*
- *Căn cứ vào tình hình và điều kiện thực tế của Dự Án.*

Hôm nay, ngày … tháng 10 năm 2019, tại Trụ sở của Công ty cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn, Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. HCM. Chúng tôi gồm có:

BÊN A: CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN

Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số : 3500811001

Địa chỉ: Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. HCM

Điện thoại: 028.39259975 Fax: 028.39259976

Đại diện: Ông Lê Công Trung Chức vụ: Tổng Giám đốc

Và

BÊN B: CTY CP ĐTPT DV CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG ĐỨC LONG GIA LAI

Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số : 5900437257.

Địa chỉ: 43 Lý Nam Đế, Phường Trà Bá, Tp Pleiku, Tỉnh Gia Lai

Điện thoại: 0269 211564 Fax: 0269 3829021

Đại diện: Nguyễn Tường Cọt Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc

Bên A và Bên B đồng ý ký kết Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh này ("**Hợp Đồng**") với các điều khoản như sau:

MỤC LỤC

ĐIỀU 1: NỘI DUNG HỢP TÁC KINH DOANH 4
ĐIỀU 2: VỐN ĐẦU TƯ 5
ĐIỀU 3: THỜI HẠN HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG 6
ĐIỀU 4: QUẢN LÝ VÀ ĐIỀU HÀNH DỰ ÁN 6
ĐIỀU 5: NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ TÀI CHÍNH 7
ĐIỀU 6: PHÂN CHIA LỢI NHUẬN VÀ CHỊU LỖ 8
ĐIỀU 7: TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN 10
ĐIỀU 8: TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN LỢI CỦA MỖI BÊN 10
ĐIỀU 9: BẤT KHẢ KHÁNG 11
ĐIỀU 10: TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG 12
ĐIỀU 11: BẢO MẬT THÔNG TIN 12
ĐIỀU 12: GIẢI QUYẾT BẾ TẮC TRANH CHẤP 12
ĐIỀU 13: SỬA ĐỔI, BỔ SUNG HOẶC CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG 13
ĐIỀU 14: CHUYỂN NHƯỢNG VÀ KẾ THỪA HỢP ĐỒNG 14
ĐIỀU 15: ĐIỀU KHOẢN CHUNG 14

ĐIỀU 1: NỘI DUNG HỢP TÁC KINH DOANH

Hai bên cam kết cùng hợp tác đầu tư xây dựng và khai thác, kinh doanh tương ứng với các thông tin chi tiết như sau:

1.1 Mục đích: Hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng hạ tầng và kinh doanh khai thác Dự Án Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn ("**Dự Án**"). Cụ thể như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn (tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí IDICO - Long Sơn) là Chủ đầu tư Dự Án Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn, tại Xã Long Sơn, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận đầu tư số 49221000112 được Ban Quản lý các KCN Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 17/6/2008, thay đổi lần thứ 1 ngày 12/8/2010 và thay đổi lần 2 ngày 16/5/2012 ("**Giấy Chứng Nhận Đầu Tư Cũ**").

Quy mô: Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn có quy mô 850ha, ban đầu được phê duyệt bao gồm 02 dự án thành phần: (i) Nhà máy lọc dầu số 3 với diện tích 810ha, (ii) Kho ngầm xăng dầu với diện tích 40ha.

Bên A và Bên B thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của luật pháp Việt Nam để Dự Án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư mới ("**Giấy Chứng Nhận Đầu Tư Mới**"). Hai bên thống nhất phối hợp, đề xuất cấp có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận Đầu Tư Mới cho phép được chuyển đổi mục đích đầu tư từ ngành công nghiệp lọc dầu và kho ngầm sang mục đích đầu tư đa ngành nghề loại hình công nghiệp công nghệ cao, dịch vụ dầu khí, năng lượng điện khí, năng lượng điện tái tạo, công nghiệp hỗ trợ, cơ khí chế tạo (đóng tàu thuyền, cấu kiện dầu khí,...), các ngành nghề liên quan đến hóa dầu..., đảm bảo thân thiện môi trường, phù hợp với quy hoạch phát triển chung của các Khu công nghiệp trên địa bàn và sự phát triển bền vững của tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Giấy Chứng Nhận Đầu Tư Mới cũng sẽ ghi nhận các thông tin mới về vốn đầu tư, thời hạn của Dự Án, tiến độ Dự Án đầu tư và các thông tin liên quan khác của Dự Án như được quy định trong Hợp Đồng này.

1.2 Địa điểm thực hiện Dự Án: Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn, Xã Long Sơn, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

1.3 Hình thức hợp tác: Hợp Đồng hợp tác kinh doanh (hợp đồng BCC) được ký giữa hai nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm mà không thành lập tổ chức kinh tế.

Hai Bên thống nhất sẽ cùng tham gia góp vốn tự có (vốn chủ sở hữu) theo tỷ lệ: Bên A góp 30%; Bên B góp 70%.

ĐIỀU 2: VỐN ĐẦU TƯ

2.1 Tổng vốn đầu tư của Dự Án là **5.168 tỷ đồng**. Tổng Vốn Đầu Tư trên có thể được thay đổi, điều chỉnh theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền, Tổng Vốn Đầu Tư được phê duyệt để thực hiện Dự Án sẽ được thể hiện trên Giấy Chứng Nhận Đầu Tư Mới.

2.2 Cơ cấu vốn là:

Vốn chủ sở hữu (vốn tự có): 800 tỷ đồng (tương đương 15% Tổng Vốn Đầu Tư)

Vốn huy động (tín dụng): 4.368 tỷ đồng (tương đương 85% Tổng Vốn Đầu Tư)

2.3 Trong trường hợp Tổng mức đầu tư thay đổi theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền thì các bên tiến hành điều chỉnh bằng phụ lục hợp đồng trên nguyên tắc cơ cấu vốn (giữa vốn chủ sở hữu và vốn vay) tuân thủ quy định của Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, hoặc bất kỳ cơ quan Nhà nước nào liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận Đầu Tư Mới ("**Cơ Quan Cấp Phép**").

2.4 Bên B cung cấp cho Bên A thư cam kết tài trợ cho phần vốn huy động/tín dụng của các ngân hàng/tổ chức tín dụng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Bên B, để Bên A tập hợp, báo cáo Cơ Quan Cấp Phép. Trong quá trình triển khai thực hiện Dự Án, Các Bên có nghĩa vụ thực hiện và đảm bảo việc cung cấp tín dụng, cũng như giải ngân của các phần vốn huy động/tín dụng một cách nhanh chóng, kịp thời để đáp ứng đúng tiến độ Dự Án quy định trong Giấy Chứng Nhận Đầu Tư Mới.

2.5 Hai bên thống nhất góp vốn với tỷ lệ như sau:

a) Bên A góp 30% (ba mươi phần trăm) trên Tổng số vốn đầu tư của Dự Án. Trong đó góp bằng vốn tự có là: 240 tỷ đồng;

b) Bên B góp 70% (bảy mươi phần trăm) trên Tổng số vốn đầu tư của Dự Án. Trong đó góp bằng vốn tự có là: 560 tỷ đồng.

2.6 Phần chi phí mà Bên A đã thực chi liên quan đến việc triển khai Dự Án theo **Giấy Chứng Nhận Đầu Tư Cũ,** số tiền 40,255 tỷ (chi tiết theo số liệu kiểm toán) được coi là số vốn Bên A đã góp theo Hợp Đồng BCC này. Bên A được quyết toán vào chi phí để xác định tỷ lệ vốn góp và phân chia lợi nhuận theo Điều 5, Điều 6 Hợp Đồng này.

2.7 Phần vốn tự có sẽ được các bên góp vào tài khoản chuyên chi của Dự Án thông qua hình thức chuyển khoản hoặc tài khoản do ngân hàng cấp tín dụng chỉ định. Đối với phần vốn vay/tín dụng, các bên tự chịu trách nhiệm pháp lý về việc vay vốn, giải ngân vào phạm vi công việc do mình quản lý.

2.8 Tiến độ góp vốn:

a) Các bên góp vốn theo yêu cầu tiến độ của Dự Án. Số tiền góp vốn từng đợt sẽ do Ban Điều Phối Dự Án ("**Ban Điều Phối**") đề xuất gửi các bên căn cứ Biên bản họp Ban Điều Phối.

b) Việc ký quỹ (nếu có) thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư và theo yêu cầu của UBND/BQL các KCN Bà Rịa - Vũng Tàu.

c) Các bên cam kết vốn được góp vào BCC này có nguồn gốc hợp pháp theo pháp luật Việt Nam và các bên tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về sự hợp pháp của nguồn tiền góp vốn.

d) Cho đến khi Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư mới, mỗi bên chịu trách nhiệm chi trả tất cả các khoản thuế phí liên quan đến phần vốn góp vào BCC này bao gồm nhưng không giới hạn các khoản thuế thu nhập cá nhân, thu nhập doanh nghiệp.

e) Sau khi hoàn tất quá trình đầu tư xây dựng, các bên xem xét việc thành lập pháp nhân để khai thác, kinh doanh Dự Án. Tỷ lệ vốn góp hình thành pháp nhân căn cứ vào vốn thực góp (chi phí các bên đã thực hiện) sau kiểm toán. Việc thành lập pháp nhân mới thực hiện theo Điều 29.2 Luật Đầu tư và tuân thủ theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Hợp đồng này.

ĐIỀU 3: THỜI HẠN HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

3.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký kết cho đến khi bị chấm dứt theo quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng.

3.2 Trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, ngay khi Hợp Đồng bị chấm dứt, Các Bên sẽ thảo luận về phương án giải quyết đối với Dự Án.

ĐIỀU 4: QUẢN LÝ VÀ ĐIỀU HÀNH DỰ ÁN

4.1 Hai bên thống nhất thành lập Ban Điều Phối để thực hiện hợp đồng BCC này. Ban Điều Phối gồm 04 thành viên, mỗi Bên cử 02 người. Trong đó, một thành viên của Bên B sẽ là Trưởng Ban Điều Phối. Ban Điều Phối hoạt động theo nguyên tắc đồng thuận. Các quyết định, kiến nghị, đề xuất của Ban Điều Phối chỉ được thông qua khi có đầy đủ 100% số thành viên nhất trí thông qua thể hiện trong Biên bản họp Ban Điều Phối. Trường hợp Ban Điều phối không thống nhất được thì đại diện có thẩm quyền của Hai Bên sẽ cùng bàn bạc để thống nhất. Các Bên được quyền rút, thay đổi người tham gia thành viên Ban Điều Phối của bên mình bằng hình thức gửi thông báo bằng văn bản cho bên kia. Các thành viên tham gia Ban Điều Phối có trách nhiệm tuân thủ quy định tại Điều 4 hợp đồng này. Các nhân sự còn lại cần thiết cho việc triển khai Dự Án sẽ do Ban Điều Phối đề xuất sau khi Dự Án được cấp Giấy Chứng Nhận Đầu Tư Mới..

4.2 Ban Điều Phối được thành lập ngay sau khi Hợp Đồng này được ký kết để thực hiện vai trò đầu mối triển khai, làm việc với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư mới. Ban Điều Phối tự động giải thể trong trường hợp Hợp Đồng

này bị chấm dứt hiệu lực như quy định tại Điều 13 Hợp Đồng này. Chi phí tiền lương, công tác phí ban đầu của các thành viên Ban Điều Phối thuộc bên nào do bên đó chịu trách nhiệm. Sau khi Dự Án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, chi phí hoạt động của Ban Điều Phối sẽ do hai bên thống nhất, phê duyệt trên cơ sở dự toán chi phí do Ban Điều Phối lập, đề xuất.

4.3 Ban Điều Phối thực hiện vai trò đầu mối triển khai thực hiện Hợp Đồng BCC và thực hiện Dự Án. Ban Điều Phối đề xuất phương án đền bù giải phóng mặt bằng, lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế, lập dự án, dự toán, kế hoạch đấu thầu triển khai dự án và các công việc thuộc phạm vi của Dự Án để trình cấp có thẩm quyền hai bên phê duyệt. Các bên thông qua người đại diện của mình là thành viên Ban Điều Phối, thống nhất tại Biên Bản họp Ban Điều Phối, tiến hành phê duyệt các nội dung liên quan trước khi giao cho Ban Điều Phối triển khai thực hiện.

4.4 Quá trình triển khai công tác đầu tư xây dựng, ký hợp đồng triển khai các gói thầu, Ban Điều Phối thực hiện việc phân chia khối lượng, phạm vi công việc của mỗi bên để trình cấp có thẩm quyền của 2 bên phê duyệt, thống nhất thông qua.

4.5 Ban Điều Phối sẽ chịu trách nhiệm xác lập hoặc đăng ký và điều hành hệ thống kế toán tài chính, hạch toán kinh doanh Dự Án phù hợp với hệ thống kế toán hiện hành theo quy định của pháp luật, đồng thời chịu sự kiểm tra của cơ quan quản lý Nhà nước và các Bên. Mỗi bên chỉ định 01 nhân sự đủ năng lực làm thành viên ban kiểm soát, Ban kiểm soát Dự Án gồm 02 thành viên. Ban kiểm soát có quyền kiểm tra và giám sát tất cả lĩnh vực tài chính kế toán của Ban Điều Phối và các hoạt động khác vào thời điểm hợp lý. Bên A cử nhân sự làm Người phụ trách kế toán cho Dự Án. Tài chính kế toán của Dự Án phải báo cáo đầy đủ tình hình tài chính theo yêu cầu của Ban kiểm soát Dự Án.

4.6 Ban Điều Phối phải thường xuyên báo cáo hoặc báo cáo theo yêu cầu của hai Bên về tiến độ thực hiện Dự Án và các vấn đề khác phát sinh.

4.7 Ban Điều Phối có nghĩa vụ thực hiện công việc vì lợi ích tốt nhất của Các Bên. Một Bên phải chịu trách nhiệm bồi thường đối với mọi thiệt hại mà Bên còn lại phải gánh chịu do bất kỳ hành vi vi phạm Hợp Đồng này, các quyết định của Ban Điều Phối hoặc các quy định của pháp luật, sự thiếu cẩn trọng hoặc chậm trễ nào trong việc thực hiện nhiệm vụ được giao của các thành viên trong Ban Điều Phối do Bên đó bổ nhiệm.

ĐIỀU 5: NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ TÀI CHÍNH

5.1 Tất cả các khoản chi/nguồn thu của các bên và của Ban Điều Phối liên quan đến Dự Án phải được Ban Điều Phối tập hợp hạch toán, ghi nhận. Các bên thực hiện lưu trữ hồ sơ phát sinh của bên mình theo quy định của pháp luật về tài chính kế toán và có trách nhiệm cung cấp đầy đủ thông tin để Ban Điều Phối tập hợp, lưu trữ theo đúng quy định.

5.2 Năm tài chính của Dự Án: Từ ngày 01/01 đến ngày 31/12. Tuy nhiên, năm tài chính đầu tiên sẽ bắt đầu từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho đến 31/12 của năm đó.

5.3 Hệ thống kế toán của Dự Án phải tuân thủ nguyên tắc kế toán của Bộ tài chính nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

5.4 Mỗi bên, hoặc thông qua Ban kiểm soát hoặc trực tiếp, đều có quyền kiểm tra sổ sách kế toán của Dự Án và bộ phận kế toán phải có trách nhiệm cung cấp tài liệu.

5.5 Mỗi Bên tự chịu các chi phí liên quan tới thương lượng và ký kết Hợp Đồng này.

5.6 Các Bên thống nhất rằng các khoản chi phí mà mỗi Bên phải gánh chịu trong quá trình thực hiện các thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư Mới vì lợi ích chung của Các Bên sẽ được tính là chi phí hợp lệ của Hợp Đồng BCC, với điều kiện là, Bên gánh chịu khoản tiền, chi phí, phí tổn phát sinh như trên phải cung cấp các giấy tờ, tài liệu, chứng cứ chứng minh các khoản tiền, chi phí, phí tổn đã chi trả trên thực tế cho Ban Điều Phối.

5.7 Các Bên thống nhất rằng các chi phí liên quan đến việc thực hiện theo Giấy Chứng Nhận Đầu Tư Cũ do LSPIC gánh chịu sẽ được xem là chi phí hợp lý cho Hợp Đồng BCC và Ban Điều Phối có nghĩa vụ ghi nhận vào khoản góp vốn của Bên A trong Hợp Đồng BCC này.

5.8 Trong trường hợp các chi phí liên quan đến việc thực hiện theo Giấy Chứng Nhận Đầu Tư Cũ do Bên A gánh chịu không được xem là chi phí hợp lý cho Hợp Đồng BCC một cách hợp lệ, Bên B đảm bảo rằng Ban Điều Phối có nghĩa vụ phải hoàn trả lại chi phí đó cho Bên A ngay khi Bên A yêu cầu bằng bất kể cách thức hoặc thủ tục hợp pháp và hợp lệ nào khác.

5.9 Các chi phí liên quan đến việc thực hiện theo Giấy Chứng Nhận Đầu Tư Cũ do Bên A gánh chịu có giá trị là 40,255 tỷ VND, theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Bên A.

ĐIỀU 6: PHÂN CHIA LỢI NHUẬN VÀ CHỊU LỖ

6.1 Căn cứ để xác định lợi nhuận:

Kết thúc mỗi quý, năm và cho đến khi kết thúc giai đoạn đầu tư, các bên có trách nhiệm tập hợp chi phí phí đầu tư của Dự Án gửi về Ban Điều Phối. Ban Điều Phối là đầu mối tập hợp chi phí để tổng hợp, xác nhận quyết toán chi phí đầu tư xây dựng hoàn thành. Các bên thống nhất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán quyết toán vốn đầu tư hoàn thành.

Chi phí hình thành tài sản sau đầu tư bao gồm các loại chi phí : chi phí tiền thuê đất được phân bổ theo thời gian thuê đất; chi phí hình thành tài sản cố định trên Dự Án được phân bổ khấu hao theo quy định của Bộ Tài chính; chi phí đầu tư theo quyết

toán đầu tư được phân bổ theo thời gian Giấy chứng nhận đầu tư; chi phí thường xuyên của Ban Điều Phối, chi phí hợp lệ của các bên liên quan đến Dự Án.. các chi phí trên được hạch toán, ghi nhận theo quy định hiện hành về chế độ kế toán tại Việt Nam. Ban Điều Phối có trách nhiệm đối chiếu với các bên liên quan và thống nhất để các bên phê duyệt, xác nhận chi phí. Chi phí thực tế của mỗi bên (từ vốn tự có và vốn vay) đã chi ra cho việc thực hiện Dự Án là phần vốn góp thực tế của mỗi bên cho Dự Án, là căn cứ để xác định tỷ lệ phân chia lợi nhuận của Dự Án.

Khi phát sinh doanh thu (sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư hoặc đang trong giai đoạn đầu tư theo hình thức triển khai cuốn chiếu), Ban Điều Phối sẽ là đầu mối đề xuất phân chia để từng bên hoặc các bên ghi nhận doanh thu, Ban Điều Phối có trách nhiệm tập hợp doanh thu chung của Dự Án. Doanh thu được ghi nhận theo nguyên tắc năm tài chính: nếu nhà đầu tư thứ cấp thuê 50 năm trả tiền một lần, thì doanh thu một năm sẽ là 1/50 của tổng giá trị cho nhà đầu tư thứ cấp thuê.

6.2 Phân chia lợi nhuận:

Việc phân chia lợi nhuận của Hợp Đồng hợp tác kinh doanh này giữa các bên dựa trên Lợi nhuận sau thuế và theo tỷ lệ vốn góp thực tế của mỗi bên vào Dự Án. Xác định vốn góp thực tế của mỗi bên vào Dự Án tuân thủ theo kết quả kiểm toán chi phí và các nguyên tắc xác định được nêu tại Điều 6.1 Hợp Đồng này.

Cuối mỗi năm tài chính, Dự Án sẽ quyết toán kết quả kinh doanh của cả năm, lên báo cáo tài chính cuối cùng, và xác định tỷ lệ phân chia lợi nhuận sau cùng của năm.

Kết quả kinh doanh được xác định theo năm tài chính theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán, sau khi hoàn tất việc quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có). Lợi nhuận sau thuế được xác định như sau:

Kết quả kinh doanh (sau thuế) = Tổng doanh thu - Tổng chi phí – Thuế TNDN

Trong đó:

- *Tổng doanh thu: bao gồm tất cả các nguồn thu nhập liên quan đến hoạt động hợp pháp của Dự Án.*
- *Tổng chi phí : bao gồm toàn bộ chi phí thực tế theo Tổng dự toán đã được các bên phê duyệt, cộng với chi phí hoạt động của Ban Điều Phối, chi phí hợp lệ khác của Dự Án.*
- *Thuế TNDN phải nộp được xác định là giá trị thuế TNDN thực tế phải nộp cho cơ quan nhà nước của kỳ xác định kết quả kinh doanh tương ứng (Chi tiết ưu đãi về thuế theo Giấy chứng nhận đầu tư)*

Trường hợp Dự Án lỗ thì mỗi bên chịu tổn thất tương ứng theo tỷ lệ phần vốn góp của mình.

ĐIỀU 7: TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Theo tiến độ được cấp thẩm quyền phê duyệt tại Giấy chứng nhận đầu tư.

ĐIỀU 8: TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN LỢI CỦA MỖI BÊN

8.1 Trách nhiệm và quyền lợi của Bên A

a) Cùng điều hành và phát triển Dự Án theo đúng quy định tại Hợp Đồng này và theo yêu cầu tại Giấy Chứng Nhận Đầu Tư Mới được BQL các KCN/UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu phê duyệt;

b) Bên A đại diện cho Các Bên ký và thực hiện tất cả các thủ tục với Cơ Quan Cấp Phép liên quan tới quá trình xin Giấy Chứng Nhận Đầu Tư Mới và bất kỳ thủ tục nào liên quan tới quá trình triển khai thực hiện Dự Án;

c) Bên A đại diện cho Các Bên ký kết và thực hiện tất cả các hợp đồng với các bên có liên quan tới quá trình triển khai thực hiện Dự Án;

d) Cam kết góp vốn đúng tiến độ theo Điều 2 của Hợp Đồng này;

e) Cam kết giải ngân các khoản vay của tổ chức tín dụng đúng tiến độ theo Điều 2 của Hợp Đồng này;

f) Được quyền gia tăng tỷ lệ góp vốn so với tỷ lệ góp vốn quy định tại Điều 2 Hợp Đồng này trong trường hợp Bên B từ chối việc góp vốn. Việc góp vốn được thể hiện thông qua việc bên A sử dụng vốn tự có hoặc vốn vay để thực hiện các hạng mục đầu tư xây dựng đã được phân chia thuộc phạm vi của Dự Án. Việc gia tăng tỷ lệ góp vốn này phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên B hoặc văn bản chấp thuận của Ban Quản lý các KCN Bà Rịa - Vũng Tàu chỉ ra rằng việc chậm góp vốn của Bên B đã ảnh hưởng tới cam kết tiến độ của Dự Án.

g) Cử người đại diện tham gia Ban Điều Phối như quy định tại Điều 4 Hợp Đồng này;

h) Được quyền kiểm tra và giám sát mọi hoạt động và chi phí của Dự Án;

i) Được nhận lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn theo quy định tại Điều 6 Hợp Đồng này;

j) Được chủ động thực hiện Dự Án và bảo vệ quyền lợi Chủ đầu tư Dự Án của mình theo Giấy chứng nhận đầu tư số 49221000112 đã được Ban Quản lý các KCN Bà Rịa Vũng Tàu cấp, trong trường hợp các bên trong Hợp Đồng này không được cấp Giấy chứng nhận đầu tư mới.

8.2 Trách nhiệm và quyền lợi của Bên B

a) Bên B, bằng năng lực của mình, hỗ trợ cho Bên A trong quá trình làm việc với Cơ Quan Cấp Phép, các Bộ Ban ngành trực thuộc Chính Phủ để thực hiện các thủ tục xúc tiến việc cấp Giấy Chứng Nhận Đầu Tư Mới và quá trình triển khai thực hiện Dự Án, bao gồm và không giới hạn: Thời gian Dự Án được Cơ Quan Cấp Phép cấp trong Giấy Chứng Nhận Đầu Tư Mới là 50 năm, bắt đầu từ 2019 (Giấy Chứng Nhận Đầu Tư cũ là từ năm 2013) và kiến nghị Cơ Quan Cấp Phép trình Thủ tướng Chính Phủ bổ sung phần khai thác mặt nước, cảng biển vào trong Dự Án.

b) Trong trường hợp Các Bên trong hợp đồng BCC này không được cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đầu tư mới, hợp đồng BCC sẽ bị chấm dứt. Bên A sẽ tiếp tục thực hiện Dự Án và bảo vệ quyền lợi Chủ đầu tư Dự Án của mình theo Giấy chứng nhận đầu tư số 49221000112 đã được Ban Quản lý các KCN Bà Rịa Vũng Tàu cấp. Bên B tự chịu trách nhiệm về chi phí mình đã bỏ ra và không có bất kỳ khiếu kiện nào.

c) Cam kết góp vốn đúng tiến độ theo Điều 2 của Hợp Đồng này;

d) Cam kết giải ngân các khoản vay của tổ chức tín dụng đúng tiến độ theo Điều 2 của Hợp Đồng này;

e) Cùng điều hành và phát triển Dự Án theo đúng quy định tại Hợp Đồng này và theo yêu cầu tại Giấy chứng nhận đầu tư được BQL các KCN/UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu phê duyệt;

f) Được quyền gia tăng tỷ lệ góp vốn so với tỷ lệ góp vốn quy định tại Điều 2 Hợp Đồng này trong trường hợp Bên A từ chối việc góp vốn. Việc góp vốn được thể hiện thông qua việc bên B sử dụng vốn tự có hoặc vốn vay để thực hiện các hạng mục đầu tư xây dựng đã được phân chia thuộc phạm vi của Dự Án. Việc gia tăng tỷ lệ góp vốn này phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên A hoặc văn bản chấp thuận của Ban Quản lý các KCN Bà Rịa - Vũng Tàu chỉ ra rằng việc chậm góp vốn của Bên A đã ảnh hưởng tới cam kết tiến độ của Dự Án.

g) Cử người đại diện tham gia Ban Điều Phối như quy định tại Điều 4 Hợp Đồng này;

h) Được nhận lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn theo quy định tại Điều 6 Hợp Đồng này;

i) Được quyền kiểm tra và giám sát mọi hoạt động và chi phí của Dự Án;

ĐIỀU 9: BẤT KHẢ KHÁNG

Sự kiện bất khả kháng là các sự kiện xảy ra ngoài ý muốn của hai bên như thiên tai, động đất, khủng bố hoặc sự thay đổi chính sách của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi sự kiện Bất khả kháng xảy ra, thì bên thực hiện nghĩa vụ được quyền dừng thực hiện và Bên

đó sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ hậu quả do việc chậm trễ, gây thiệt hại liên quan tới việc thực hiện nghĩa vụ, với điều kiện là Bên bị ảnh hưởng đã sử dụng mọi biện pháp hợp lý để khắc phục.

ĐIỀU 10: TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

Sau khi Hợp Đồng này đã được ký kết, không Bên nào được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng mà không tuân theo các lý do được quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo pháp luật Việt Nam quy định. Bên nào vi phạm cam kết này sẽ chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại cho Bên bị thiệt hại, bao gồm những chi phí phải thanh toán hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên thứ ba phải trực tiếp chịu hậu quả do vi phạm Hợp Đồng này gây ra.

ĐIỀU 11: BẢO MẬT THÔNG TIN

Một Bên phải giữ bí mật toàn bộ các thông tin, tài liệu, thỏa thuận có được, trực tiếp hoặc gián tiếp, do Bên kia cung cấp (gọi chung là "**Thông Tin Bảo Mật**"), ngoại trừ:

- Các thông tin đó là hoặc sẽ trở thành thông tin công khai, mà không do lỗi của bất kỳ Bên nào;
- Các thông tin do một Bên nhận được từ bên thứ ba độc lập mà bên thứ ba này không chịu trách nhiệm đối với bên nào khác;

Một Bên không được, khi chưa có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên kia, sử dụng Thông Tin Bảo Mật mà Bên kia yêu cầu giữ bí mật cho bất kỳ mục đích nào khác ngoại trừ (i) việc thực hiện Hợp Đồng, (ii) cung cấp thông tin theo yêu cầu của cơ quan nhà nước, hoặc (iii) cung cấp thông tin cho luật sư, kiểm toán, trọng tài hoặc tòa án.

ĐIỀU 12: GIẢI QUYẾT BẾ TẮC, TRANH CHẤP

Trường hợp việc triển khai thực hiện hợp đồng BCC gặp khó khăn, phát sinh những bất đồng trong việc phân chia phạm vi công việc do tính chất phức tạp không lường hết của Dự Án, hai bên sẽ xem xét việc thành lập doanh nghiệp để thực hiện Dự Án. Việc thành lập thực hiện theo Điều 29.2 Luật Đầu tư và tuân thủ theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

Khi gặp một bế tắc trong quá trình thực hiện Hợp Đồng BCC mà không thể thông qua thương lượng, đàm phán, Các Bên thống nhất sẽ tiến hành xin ý kiến chuyên gia về việc giải quyết Bế tắc đó. Ý kiến của chuyên gia sẽ có giá trị ràng buộc các Bên phải thực hiện theo.

Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, Các Bên thống nhất sẽ tiến hành hòa giải một cách thiện chí tại Trung tâm hoà giải

thương mại Quốc tế Việt Nam (VICMC) theo Quy tắc hòa giải của Trung tâm này. Các bên sẽ bị ràng buộc bởi thỏa thuận giải quyết tranh chấp đạt được từ tiến trình hòa giải.

Trong trường hợp việc hòa giải không thành công theo bất kỳ cách thức nào, mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết bằng trọng tài tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) theo Quy tắc tố tụng trọng tài của Trung tâm này. Số lượng trọng tài viên là ba. Địa điểm trọng tài là Thành phố Hồ Chí Minh.

ĐIỀU 13: SỬA ĐỔI, BỔ SUNG HOẶC CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

13.1 Trường hợp sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng trong các trường hợp sau đây:

a) Việc phân công nghĩa vụ trách nhiệm chưa phù hợp với khả năng thực tế của một trong hai Bên;

b) Khi cần thay đổi phương thức kinh doanh của Dự Án;

c) Khi cần thay đổi số lượng và thành phần góp vốn của các Bên.

d) Theo thỏa thuận của Các bên

Việc sửa đổi bổ sung Hợp Đồng phải được sự đồng ý của Hai bên và lập thành phụ lục Hợp Đồng

13.2 Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn không do vi phạm của một Bên:

a) Dự Án không được cấp thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận Đầu Tư Mới;

b) Hai Bên chuyển sang hình thức góp vốn/tài sản hình thành từ Hợp Đồng để thành lập doanh nghiệp (thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện Dự Án);

c) Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định đình chỉ thực hiện các hoạt động ghi trong Hợp Đồng này;

d) Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra và tiếp diễn hơn 90 (chín mươi) ngày liên tục;

e) Một Bên tiến hành giải thể, bị mất khả năng thanh toán, hoặc bị tuyên phá sản, hoặc rơi vào tình trạng bị quản lý tài sản hoặc phải thực hiện sắp xếp hoặc kết hợp hay chuyển nhượng vì lợi ích của bất kỳ chủ nợ nào

f) Các Bên đồng ý chấm dứt bằng văn bản thỏa thuận ký bởi Các Bên;

13.3 Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn do vi phạm của một Bên:

Nếu một Bên ("**Bên vi phạm cam kết**")

a) Vi phạm các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này gây ra ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng về vật chất đối với hoạt động của Dự Án và quyền và lợi ích hợp pháp của Bên kia; hoặc

b) Không thực hiện phần góp vốn của mình vào Vốn đầu tư như quy định trong Hợp Đồng này; hoặc

c) Vi phạm nghiêm trọng khác theo quy định tại Hợp Đồng này.

d) Khi bên A vi phạm cam kết tại khoản 8.1(d) Điều 8 Hoặc bên B vi phạm cam kết tại khoản 8.2(c) Điều 8 của Hợp Đồng này mà không thể khắc phục được.

e) Trong trường hợp khác theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 14: CHUYỂN NHƯỢNG VÀ KẾ THỪA HỢP ĐỒNG

14.1 Việc chuyển nhượng bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng này chỉ được thực hiện đối với phần vốn góp/chi phí mà một bên đã thực góp, phần giá trị có sự xác nhận của bên kia và được kiểm toán. Khi các Bên có nhu cầu chuyển nhượng một phần hay toàn bộ phần vốn góp trong Hợp Đồng phải thông báo cho Bên còn lại trước 30 ngày và giành quyền ưu tiên cho Bên còn lại được nhận chuyển nhượng.

14.2 Bên chuyển nhượng chỉ được chuyển nhượng với cùng điều kiện chào bán đối với Bên còn lại quy định tại Điều 14.1 này cho người thứ ba nếu Bên còn lại không mua hoặc không mua hết trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày chào bán. Việc chuyển nhượng và kế thừa hợp đồng phải tuân thủ theo pháp luật hiện hành và quy định của UBND Bà Rịa – Vũng Tàu, Ban Quản lý các Khu Công nghiệp BR-VT.

14.3 Trong mọi trường hợp, bên nhận chuyển nhượng phải tiếp tục thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trong Hợp Đồng này đối với Bên còn lại. Đồng thời, bên nhận chuyển nhượng cũng phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của Pháp luật Việt Nam để tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ trong Hợp Đồng từ bên chuyển nhượng.

14.4 Mỗi bên phải tự chịu mọi chi phí liên quan đến vấn đề chuyển nhượng nêu trên.

14.5 Trừ khi Bên còn lại có những thỏa thuận khác với Bên nhận chuyển nhượng, kể từ ngày nhận chuyển nhượng, Bên nhận chuyển nhượng phải kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng theo Hợp Đồng này, kể cả các trách nhiệm và các khoản tiền phạt vi phạm mà bên chuyển nhượng còn nợ chưa thực hiện trước ngày chuyển nhượng đối với bên còn lại (nếu có).

14.6 Trong quá trình triển khai dự án, để phục vụ cho việc huy động vốn, mỗi bên có quyền kêu gọi hợp tác với các đối tác có đủ điều kiện nhưng việc hợp tác không làm thay đổi trách nhiệm và tư cách của chủ đầu tư tại Hợp đồng này.

ĐIỀU 15: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

15.1 Các bên cam kết thực hiện nghiêm chỉnh những điều khoản của Hợp Đồng này và chịu trách nhiệm đối với toàn bộ thiệt hại do hành vi vi phạm Hợp Đồng gây ra, không được làm điều gì có ảnh hưởng, phương hại đến Bên kia dưới bất kỳ hình thức nào. Đồng thời chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với các hành vi vi phạm pháp luật (nếu có).

15.2 Hợp Đồng này được giải thích và áp dụng theo Luật pháp Việt nam.

15.3 Các bên có đầy đủ thẩm quyền để ký kết Hợp Đồng này và có khả năng thực hiện phù hợp các điều kiện và các điều khoản của Hợp Đồng.

15.4 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

15.5 Hợp Đồng được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản cùng thực hiện.

ĐẠI DIỆN BÊN A	ĐẠI DIỆN BÊN B
	GIÁM ĐỐC
	Nguyễn Tường Cọt