



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

Số: 12/CV-TCKT

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

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2025

V/v: giải trình ⁽¹⁾ cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ trên Báo cáo Tài chính 31/12/2024 được kiểm toán; ⁽²⁾ lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên; ⁽³⁾ thay đổi lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ báo cáo từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi: Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ số liệu tại thời điểm 31/12/2024 trên Báo cáo Tài chính Quý 4 Năm 2024 (tự lập) đã công bố thông tin và Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (“**Công Ty**”) giải trình về cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ trên Báo cáo Tài chính được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024; lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên; lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

1. Giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ trên Báo cáo Tài chính 31/12/2024 được kiểm toán:

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

1.1. Giải trình về việc chưa xem xét trích lập dự phòng các khoản phải thu, bao gồm:

- Nợ phải thu liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh, góp vốn đầu tư vào dự án Chung cư Nam An, Quận Tân Phú, TP.HCM với giá trị góp vốn là 8.000.000.000 đồng trong thời hạn 03 năm và phân chia lợi nhuận cố định 13%/năm. Đến nay, Hợp đồng hợp tác kinh doanh đã đến thời hạn phân chia lợi nhuận, nhưng Công ty TNHH Siêu Thành là Chủ đầu tư hiện đang bị cơ quan quản lý xây dựng xử phạt hành chính dẫn đến dự án đang bị tạm dừng thi công trên công trường, chưa đủ điều kiện để bán hàng, thu tiền và phân chia lợi nhuận nên Công ty TNHH Siêu Thành chưa hoàn trả lại tiền góp vốn và phân chia lợi nhuận cho Công ty theo quy định của hợp đồng hợp tác đầu tư. Để đảm bảo quyền lợi, Công ty đã tiến hành khởi kiện ra tòa án có thẩm quyền để giải quyết, thu hồi công nợ. Hiện vụ việc đang được cơ quan chức năng thụ lý, giải quyết nhưng chưa có bản án cuối cùng. Công ty tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.

- Đối với khoản nợ phải thu Công ty cổ phần Tổng công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An (“PVNC”) liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Xi măng Dầu khí 12/9 (nay là Công ty CP Xi măng Sông Lam 2) với số tiền là 72.652.495.243 đồng: Đây là khoản công nợ đã được các bên liên quan (gồm PVNC, PetroCons và VISSAI) thống nhất hình thức trả góp hàng tháng trong thời hạn 15 năm (kể từ tháng 04/2015) không tính lãi. Vì vậy, xét trên đối tượng phải thu là PVNC thì khoản nợ trên là quá hạn nhưng do các bên có liên quan đã có cam kết trả góp trong 15 năm và thực tế VISSAI đã thực hiện thanh toán một phần tiền nhận chuyển nhượng vốn góp tại Xi măng 12/9 vào tài khoản của Petrocons và Công



[Handwritten signature]

Ty đã thực hiện thu hồi/bù trừ công nợ với PVNC, tuy nhiên số tiền VISSAI thanh toán theo tiến độ hàng tháng tính đến thời điểm kiểm toán chưa bù đủ giá trị tiền phải thanh toán đang bị chậm theo tiến độ hàng tháng. Công Ty đánh giá khoản phải thu này là thu được và vẫn đang thường xuyên, tích cực phối hợp với Petrocons, PVNC để giải quyết các vướng mắc có liên quan giữa các bên, đơn đốc Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát VISSAI thanh toán công nợ đầy đủ, đảm bảo bù được giá trị phải trả đúng tiến độ theo tháng.

- Đối với khoản phải thu tiền góp vốn (số dư gốc vốn góp còn lại 15.000.000.000 đồng) theo hợp đồng hợp tác kinh doanh các sản phẩm và dịch vụ của dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc số 56/20210/HĐ/PVC.KBC-PIVLS ngày 04/12/2010 với Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (PVC-KBC): Trong thời gian thực hiện hợp đồng HTĐT do PVC-KBC vi phạm hợp đồng, tự ý mang tài sản của hợp doanh là Giấy chứng nhận QSDĐ dự án cầm cố, thế chấp cho Ngân hàng PVcombank để vay vốn không vì mục đích phục vụ cho việc đầu tư Dự án nên dự án đã ngừng triển khai. Công ty đã khởi kiện ra cấp Tòa án có thẩm quyền để giải quyết. Căn cứ Thông báo kết quả định giá tài sản số 01/2024/TB-TA, TAND Tỉnh Bắc Ninh tuyên PVC-KBC có nghĩa vụ hoàn trả cho Công Ty số tiền là 123.972.508.800 đồng (lớn hơn rất nhiều so với giá trị vốn góp ban đầu). Ngày 02/07/2024, Công Ty nộp Đơn yêu cầu thi hành án và Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp đảm bảo thi hành án đến TAND tỉnh Bắc Ninh và CCTHADS Tp. Bắc Ninh. Tuy nhiên, do Khu đất dự án hiện nay đang đồng thời là tài sản thi hành án của một vụ án dân sự khác giữa VAMC và PVC-KBC nên đến nay công tác thi hành án đang gặp khó khăn và chưa đạt kết quả. Công Ty cam kết tiếp tục theo dõi diễn biến vụ việc để thu hồi và quản lý nợ, trích lập dự phòng theo quy định khi có kết quả thi hành án.

1.2. Về việc hồi tố số liệu đã ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính trong BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đối với khoản tiền là giá trị chênh lệch giữa giá gốc vốn góp của Công Ty vào Dự án Khu nhà ở thương mại Trương Bình Hiệp, tỉnh Bình Dương (do Công ty Vạn Khởi Thành làm chủ đầu tư) so với giá trị mà Công ty Vạn Khởi Thành (“VKT”) cam kết hoàn trả lại vốn góp theo thỏa thuận đã ký kết giữa các bên liên quan, với doanh thu tài chính ghi nhận vào BCTC năm 2019 là 9,765 tỷ đồng (theo tỷ lệ mà VKT cam kết hoàn trả lại bằng 1,2 lần so với vốn góp ban đầu là 48,825 tỷ đồng). Lý do đã hồi tố số liệu là: VKT đã vi phạm Biên bản thỏa thuận 3 bên ký kết ngày 29/3/2019, không hoàn trả góp vốn cho Công Ty đúng thời hạn, vì vậy căn cứ thỏa thuận tại Biên bản 3 bên, Công Ty đủ cơ sở đơn phương chấm dứt Biên bản thỏa thuận 3 bên đã ký ngày 29/3/2019. Khi chấm dứt Biên bản thỏa thuận 3 bên, giá trị góp vốn của Công Ty vào dự án Khu nhà ở thương mại Trương Bình Hiệp được ghi nhận về giá trị vốn góp nguyên giá ban đầu và VKT bị mất khoản tiền 6,0 tỷ đồng đã đặt cọc cho Công Ty. Hiện nay, Công Ty đang yêu cầu VKT cung cấp hồ sơ liên quan của dự án, khởi kiện VKT ra tòa án có thẩm quyền và đang trong quá trình giải quyết về những vi phạm trong HĐHTĐT và Thỏa thuận 3 bên; Song song đó, Công ty cũng đang tìm kiếm, đàm phán với các đối tác, nhà đầu tư khác có đủ năng lực tài chính để thực hiện chuyển nhượng/thoái phần vốn góp tại Dự án này.

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

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Trước kiểm toán (VNĐ)	Sau kiểm toán (VNĐ)	Chênh lệch (Tăng +; Giảm -)
(A)	(B)		(1)	(2)	(3) = (2) - (1)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	10.266.648.979	10.516.648.979	250.000.000
2	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	10.266.648.979	10.516.648.979	250.000.000
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	7.450.281.297	7.700.281.297	250.000.000
4	Chi phí tài chính	22	1.055.186.477	928.840.236	-126.346.241
	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-	0
5	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	13.584.284.493	13.822.855.592	238.571.099
6	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	941.512.447	1.079.287.589	137.775.142
7	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	1.231.474.596	1.369.249.738	137.775.142
8	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	436.179.484	463.734.513	27.555.029
9	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	795.295.112	905.515.225	110.220.113

Nguyên nhân có sự chênh lệch:

- (1) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 250.000.000 đồng là do: Đánh giá lại, kết chuyển thêm doanh thu từ tài khoản doanh thu chưa thực hiện theo ý kiến kiểm toán để phù hợp với thực tế và chuẩn mực kế toán hiện hành.
- (2) Chi phí tài chính giảm (-126.346.241) đồng do đánh giá lại, hoàn nhập khoản dự phòng đầu tư góp vốn vào vốn điều lệ Công ty CP Xây lắp Dầu khí Bình Sơn theo số liệu Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp khi nhận được BCTC 31/12/2024.
- (3) Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 238.571.099 đồng do trích lập bổ sung dự phòng đối với khoản phải thu tiền lãi mua vật tư trả chậm của khách hàng đã quá thời hạn thanh toán.
- (4) Các chỉ tiêu lợi nhuận, thuế TNDN hiện hành có thay đổi là do ảnh hưởng của 03 bút toán điều chỉnh như trên, cụ thể Lợi nhuận thuần từ hoạt động SXKD tăng 137.775.142 đồng; Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN tăng 137.775.142 đồng; Chi phí thuế TNDN hiện hành tăng 27.555.029 đồng và Tổng lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 110.220.113 đồng so với trước khi kiểm toán.

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

So với năm 2023 thì năm 2024 mặc dù doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ bị giảm nhẹ do Công Ty chưa thể tiếp tục cho thuê lấp đầy mặt bằng 6 tầng tại TTTM dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát (do trong năm 2024 khách hàng gặp khó khăn, thanh lý hợp đồng thuê trước hạn) nhưng chi phí tài chính và chi phí quản lý/chi phí hoạt động của Công ty được tiết giảm đến mức tối thiểu. Tổng hợp so sánh, mức giảm doanh thu nhỏ hơn nhiều so với mức chi phí được tiết giảm so với cùng kỳ năm 2023

nên lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024 tăng so với cùng kỳ năm 2023 (tỷ lệ lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024 là 905.515.225 đồng/532.134.640 đồng, bằng 170,17% so với năm 2023).

Thực hiện quy định hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn giải trình các nội dung như trên tới Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội, quý cổ đông và các nhà đầu tư được biết.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HS CBTT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Vũ Hoàng Long

