

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam

Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341

E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com

Website: www.hiepphuoc.com

Số: 07/2022/TM-HIPC-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 7 năm 2022

THƯ MỜI THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

Ngày 27/6/2022, Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước đã ban hành Thông báo số 05/2022/TM-HIPC-HĐQT về việc thay đổi thời gian tổ chức Đại hội Đồng cổ đông thường niên 2022 nhằm đảm bảo quyền lợi của cổ đông được tiếp cận tài liệu theo đúng thời gian quy định.

Nay công tác chuẩn bị tổ chức Đại hội đã được hoàn tất, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước (HIPC) trân trọng thông báo và kính mời Quý cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 của Công ty với các nội dung sau:

- 1. Thời gian :** 08h00, thứ hai ngày 15 tháng 8 năm 2022
- 2. Địa điểm :** Hội trường Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước
Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh
- 3. Đối tượng tham dự đại hội:** Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phiếu của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 18/7/2022.
- 4. Nội dung chính tại Đại hội:**
 - Thông qua Quy chế làm việc và chương trình tại Đại hội;
 - Thông qua các Báo cáo của Tổng giám đốc; HĐQT và BKS tại Đại hội;
 - Báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 và năm 2020;
 - Báo cáo kiểm toán tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng năm 2019 và năm 2020;
 - Báo cáo tài chính năm 2021 (chưa kiểm toán) và Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng năm 2021 (chưa kiểm toán);
 - Các tờ trình Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát trình Đại hội, gồm:
 - o Tờ trình số 1: Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019; năm 2020; Báo cáo kiểm toán tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2019, năm 2020;
 - o Tờ trình số 2: Thông qua Báo cáo của TGD về Kết quả hoạt động năm 2019 - Kế hoạch hoạt động năm 2020; Kết quả hoạt động năm 2020 - Kế hoạch hoạt động năm



2021; Báo cáo hoạt động năm 2019, năm 2020 của HĐQT và Báo cáo hoạt động năm 2019, năm 2020 của BKS;

- o Tờ trình số 3: Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2019 và năm 2020;
 - o Tờ trình số 4: Thông qua thực hiện chi trả lương/thù lao HĐQT, BKS, thư ký HĐQT năm 2021 và kế hoạch chi trả lương/thù lao HĐQT, BKS, thư ký HĐQT năm 2022;
 - o Tờ trình số 5: Thông qua Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022;
 - o Tờ trình số 6: Thông qua việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021, năm 2022;
 - o Tờ trình số 7: Thông qua việc bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ IV (2022-2027);
5. **Tài liệu Đại hội** : Quý cổ đông tham khảo tài liệu Đại hội và tải các biểu mẫu liên quan trên trang thông tin điện tử <https://www.hiepphuoc.com/vi/report/> kể từ ngày 22/7/2022. Tài liệu sẽ được cập nhật và sửa đổi bổ sung (nếu có) tại đường dẫn trên cho tới khi kết thúc Đại hội. Tài liệu chính thức sẽ được chuyển đến Quý cổ đông tại Đại hội.
6. **Thủ tục tham dự Đại hội**: Quý cổ đông mang theo thư mời, giấy tờ tùy thân; giấy ủy quyền và giấy tờ tùy thân của người được ủy quyền (trong trường hợp ủy quyền) khi tham dự Đại hội.


*Để biết thêm thông tin chi tiết, xin liên hệ : Cô Thanh Ngọc - Thư ký HĐQT
ĐT : 028.37800.339 hoặc 0982.119.687.*

Rất hân hạnh được đón tiếp.

Nơi nhận:

- Quý cổ đông;
- CBTT;
- Website của công ty;
- Lưu (văn thư, Tky HĐQT).

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TUO CHỦ TỊCH
THÀNH VIÊN HĐQT



Nguyễn Văn Thịnh



**CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022**

Ngày 15 tháng 8 năm 2022

CHƯƠNG TRÌNH	THỜI GIAN
PHẦN I: KHAI MẠC ĐẠI HỘI	
1. Tiếp đón cổ đông	7h30 – 8h00
2. Khai mạc Đại hội	8h00 – 8h10
3. Báo cáo cơ cấu cổ đông tham dự Đại hội	8h10 – 8h15
4. Bầu chủ tọa đoàn điều hành Đại hội.	8h15 – 8h20
5. Cử thư ký Đại hội, Bầu Ban kiểm phiếu, Ban Bầu cử.	8h20 – 8h25
PHẦN II: NỘI DUNG ĐẠI HỘI	
1. Thông qua quy chế làm việc và chương trình Đại hội	8h25 – 8h30
2. Báo cáo kết quả hoạt động năm 2021 và kế hoạch hoạt động năm 2022	8h30 – 8h45
3. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, 2020 và Báo cáo kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ lên 600 tỷ đồng các năm 2019, 2020.	8h45 – 8h50
4. Báo cáo tài chính năm 2021 (chưa kiểm toán) và Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ lên 600 tỷ đồng năm 2021 (chưa kiểm toán)	8h50 – 9h00
5. Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2020, 2021	9h00 – 9h15
6. Báo cáo hoạt động của BKS năm 2020, 2021	9h15 – 9h30
7. Các tờ trình, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát trình Đại hội - Tờ trình số 1: Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019; năm 2020; Báo cáo kiểm toán tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2019, năm 2020; - Tờ trình số 2: Thông qua Báo cáo của TGD về Kết quả hoạt động năm 2019 - Kế hoạch hoạt động năm 2020; Kết quả hoạt động năm 2020 - Kế hoạch hoạt động năm 2021; Báo cáo hoạt động của HĐQT, BKS năm 2019, 2020; - Tờ trình số 3: Phương án phân phối lợi nhuận năm 2019 và năm 2020; - Tờ trình số 4: Thông qua thực hiện chi trả lương/thù lao HĐQT, BKS, thư ký HĐQT năm 2021 và kế hoạch chi trả lương/thù lao HĐQT, BKS, thư ký HĐQT năm 2022; - Tờ trình số 5: Thông qua Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022; - Tờ trình số 6: Thông qua việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021, năm 2022; - Tờ trình số 7: Thông qua việc bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ IV (2022-2027);	9h30 – 10h00
8. Cổ đông thảo luận, bỏ biểu quyết thông qua nội dung 07 tờ trình	10h00 – 10h20
9. Giải lao 30 phút	10h20 – 10h50
10. Công bố kết quả biểu quyết thông qua nội dung 07 tờ trình	10h50 – 11h00
11. Bầu cử HĐQT, BKS, giải lao và thông báo kết quả bầu cử	11h00 – 12h10
12. Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên 2022	12h10 – 12h30



MÁU



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2022

GIẤY ỦY QUYỀN

THAM DỰ VÀ BIỂU QUYẾT TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Người ủy quyền:

Họ và tên cổ đông:

CMND/CCCD/Giấy CNDKKD: Cấp ngày Nơi cấp:

Số cổ phần sở hữu: cổ phần

(Bằng chữ: cổ phần)

Người được ủy quyền:

Họ và tên:

Số CMND : Cấp ngày Nơi cấp:

Phạm vi ủy quyền:

- Đại diện tham dự và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước.
- Giấy ủy quyền này có hiệu lực tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022.

Cam kết:

Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Pháp luật và của Điều lệ Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước và không có bất kỳ sự khiếu nại nào về sau.

Trân trọng

Người được ủy quyền

Ký, ghi rõ họ tên

Người ủy quyền

Ký, ghi rõ họ tên

(Đóng dấu nếu là pháp nhân)

Lưu ý:

- Người được ủy quyền khi dự Đại hội mang theo Giấy ủy quyền, CMND/CCCD để Ban thẩm tra tư cách cổ đông đối chiếu và xác nhận.
- Chi tiết vui lòng liên hệ cô Nguyễn Thị Thanh Ngọc, Thư ký HĐQT, ĐT: 028 37800 339, Fax: 028 37800 341



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

Số: 08/2022/TB-HIPC-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 7 năm 2022

THÔNG BÁO VỀ VIỆC ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ BẦU THÀNH VIÊN HĐQT, BKS NHIỆM KỶ IV (2022 - 2027)

Kính gửi Quý cổ đông Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động (sửa đổi lần VI) của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước;
- Căn cứ Quy chế quản trị nội bộ (sửa đổi lần II) của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước;
- Căn cứ Giấy ủy quyền (GUQ) số 000791 được ký ngày 15/7/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Ái Lê. Bà Hồ Thị Hồng Hạnh ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Thịnh thực hiện các công việc trong vai trò Chủ tịch HĐQT;
- Căn cứ GUQ số 000792 được ký ngày 15/7/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Ái Lê. Bà Hồ Thị Hồng Hạnh ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Thịnh thực hiện các công việc trong vai trò Chủ tọa Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022;
- Căn cứ nghị quyết số 04/2022/NQ-HĐQT-HIPC ngày 18/7/2022 của HĐQT thống nhất về các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;

A. Báo cáo tình hình nhân sự Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ III (2017-2022):

- Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban kiểm soát (BKS) nhiệm kỳ III (2017 - 2022) của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước sẽ kết thúc vào năm 2022.
- Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 tổ chức vào ngày 15/8/2022 sắp tới, HĐQT sẽ trình Đại hội thông qua việc miễn nhiệm của HĐQT, BKS nhiệm kỳ III (2017 - 2022) và tiến hành bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ IV (2022 - 2027).
- Nay HĐQT Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước thông báo và đề nghị Quý cổ đông/Nhóm cổ đông có đủ điều kiện theo quy định thực hiện việc tự đề cử, ứng cử hoặc giới thiệu ứng

cử viên có đủ kinh nghiệm, tiêu chuẩn để tham gia HĐQT, BKS nhiệm kỳ IV (2022 - 2027).

B. Quy định về việc tham gia đề cử, ứng cử HĐQT, BKS nhiệm kỳ IV (2022-2027)

1. Số lượng thành viên HĐQT nhiệm kỳ IV (2022-2027) cần bầu tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 là : **07 thành viên.**
2. Số lượng thành viên BKS nhiệm kỳ IV (2022-2027) cần bầu tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 là : **03 thành viên.**

(Quý cổ đông vui lòng xem chi tiết tại Quy định về việc tham gia đề cử, ứng cử vào HĐQT, BKS nhiệm kỳ IV (2022-2027) đính kèm).

C. Cách thức ứng cử, đề cử:

1. Quý cổ đông vui lòng tải Mẫu Phiếu ứng cử, đề cử HĐQT, BKS, Mẫu Sơ yếu lý lịch ứng cử viên... trên trang thông tin điện tử www.hiepphuoc.com kể từ ngày **22/7/2022**.
2. Hồ sơ ứng cử, đề cử gồm:
 - Phiếu ứng cử/đề cử HĐQT, BKS (theo mẫu);
 - Sơ yếu lý lịch của ứng cử viên (theo mẫu);
 - Giấy tờ tùy thân của ứng cử viên (bản copy)
 - Các bằng cấp, văn bằng chứng nhận trình độ văn hóa, chuyên môn (bản copy).

3. Hồ sơ gửi trước **12h00 ngày 03/8/2022** trực tiếp hoặc qua đường bưu điện:

Người nhận: Nguyễn Thị Thanh Ngọc, Thư ký HĐQT

Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước

Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP HCM.

ĐT: 028-37.800.339 hoặc di động 0982.119.687

4. Dựa trên Đơn ứng cử, đề cử của cổ đông/nhóm cổ đông và hồ sơ kèm theo của các ứng cử viên, HĐQT sẽ lựa chọn các ứng cử viên có đủ điều kiện để trình Đại hội tiến hành bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ IV (2022 - 2027).

Ứng cử viên và cổ đông/nhóm cổ đông giới thiệu chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính trung thực đối với các hồ sơ khi ứng cử, đề cử.

Chủ tọa đoàn có trách nhiệm giới thiệu danh sách đã được đề cử và ứng cử, giám sát việc bỏ phiếu, kiểm phiếu và giải quyết các khiếu nại về bầu cử (nếu có).

Nơi nhận:

- Quý cổ đông;
- CBTT;
- Lưu (văn thư, Thư ký HĐQT)

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TRƯỞNG CHỦ TỊCH HĐQT
THÀNH VIÊN HĐQT



Nguyễn Văn Thịnh



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

Số: 09/2022/TB-HIPC-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 7 năm 2022

QUY ĐỊNH VỀ VIỆC ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ BẦU THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ IV (2022 - 2027)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động (sửa đổi lần VI) của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước;
- Căn cứ Quy chế quản trị nội bộ (sửa đổi lần II) của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước;
- Căn cứ Nghị quyết số 04/2022/NQ-HĐQT-HIPC ngày 18/7/2022 của HĐQT Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước;
- Căn cứ thông báo số 08/2022/TB-HIPC-HĐQT ngày 22/7/2022 của HĐQT Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước kính trình Cổ đông Quy định về việc tham gia đề cử, ứng cử vào Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Kiểm Soát (BKS) nhiệm kỳ IV (2022 - 2027) với mục tiêu:

- Đảm bảo tuân thủ luật pháp hiện hành;
- Đảm bảo tuân thủ Điều lệ tổ chức và hoạt động (sửa đổi lần thứ VI) của Công ty;
- Đảm bảo tuân thủ Quy chế quản trị nội bộ (sửa đổi lần II) của Công ty;
- Đảm bảo nguyên tắc công khai, dân chủ và quyền lợi hợp pháp của tất cả cổ đông.

I. Quy định về việc đề cử, ứng cử HĐQT nhiệm kỳ IV (2022-2027)

1. Số lượng thành viên HĐQT nhiệm kỳ IV (2022-2027) cần bầu tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 là : **07 thành viên.**
2. **Điều kiện ứng cử, đề cử vào HĐQT nhiệm kỳ IV (2022-2027)**
Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% đến dưới 10%

tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 10% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; từ 70% đến 80% được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên; và từ 80% đến dưới 90% được đề cử tối đa tám (08) ứng viên. (Theo khoản 2, điều 25 Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty CP KCN Hiệp Phước - sửa đổi lần VI năm 2019).

3. Tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên HĐQT

- Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật doanh nghiệp 2020;
- Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh của công ty và không nhất thiết phải là cổ đông của công ty;
- Thành viên Hội đồng quản trị công ty có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của công ty khác.

(Theo khoản 1 điều 155 Luật doanh nghiệp 2020).

II. Quy định về việc đề cử, ứng cử BKS nhiệm kỳ IV (2022 - 2027)

- 1. Số lượng thành viên BKS nhiệm kỳ IV (2022-2027) cần bầu tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 là: 03 thành viên.**

2. Điều kiện ứng cử, đề cử vào BKS nhiệm kỳ IV (2022-2027)

Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên BKS. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% đến dưới 10% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 10% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên.

(Theo khoản 2, điều 36 Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty CP KCN Hiệp Phước - sửa đổi lần VI năm 2019).

3. Tiêu chuẩn và điều kiện của Kiểm soát viên

- Không thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật doanh nghiệp 2020;
- Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp;
- Không phải là người có quan hệ gia đình của thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người quản lý khác;
- Không phải là người quản lý công ty; không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác;
- Không phải là người làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;

- Không phải là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính của công ty trong 03 năm liền kể trước đó.
- Kiểm soát viên công ty đại chúng không được là người có quan hệ gia đình của người quản lý doanh nghiệp của công ty và công ty mẹ; người đại diện phần vốn của doanh nghiệp, người đại diện phần vốn nhà nước tại công ty mẹ và tại công ty.
- Tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ công ty.

(Theo điều 169 Luật doanh nghiệp 2020 và điều 37 Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước - sửa đổi lần VI năm 2019)

III. Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử vào HĐQT và BKS:

1. Phiếu ứng cử/đề cử HĐQT, BKS (theo mẫu);
2. Sơ yếu lý lịch của người ứng cử (hoặc được đề cử) (theo mẫu);
3. Giấy tờ tùy thân của người ứng cử (hoặc được đề cử) (bản copy)
4. Các bằng cấp, văn bằng chứng nhận trình độ văn hóa, chuyên môn (bản copy)

Lưu ý:

1. Quý cổ đông/nhóm cổ đông vui lòng tải mẫu Phiếu ứng cử, đề cử HĐQT/BKS, Sơ yếu lý lịch... trên trang thông tin điện tử www.hiepphuoc.com kể từ ngày **22/7/2022**
2. Vui lòng gửi hồ sơ ứng cử, đề cử trước 12h00 ngày **03/8/2022**
 - Số Fax: 028-37.800.341 (Nếu fax, đề nghị cung cấp bản chính khi dự đại hội)
 - Hoặc qua đường bưu điện đến địa chỉ:
Người nhận: Nguyễn Thị Thanh Ngọc, Thư ký HĐQT
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước
Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP HCM.
ĐT: 028-37.800.339 hoặc di động 0982.119.687

IV. Lựa chọn ứng viên:

- Dựa trên Đơn ứng cử, đề cử của cổ đông/nhóm cổ đông và hồ sơ kèm theo của các ứng viên, HĐQT sẽ lựa chọn các ứng viên có đủ điều kiện để bầu vào HĐQT, BKS. Ứng cử viên và cổ đông/nhóm cổ đông giới thiệu chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính trung thực đối với các hồ sơ khi ứng cử, đề cử.
- Chủ tọa đoàn có trách nhiệm giới thiệu danh sách đã được đề cử và ứng cử, giám sát việc bỏ phiếu, kiểm phiếu và giải quyết các khiếu nại về bầu cử (nếu có).

Nơi nhận:

- CBTT, tài liệu DH;
- Lưu: Văn thư; Thư ký HĐQT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐO. CHỦ TỊCH
THÀNH VIÊN HĐQT



Nguyễn Văn Thịnh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự Do - Hạnh Phúc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

MẪU

PHIẾU ỨNG CỬ, ĐỀ CỬ ỨNG CỬ VIÊN THAM GIA BẦU THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỶ IV (2022-2027)

(Áp dụng cho nhóm cổ đông thực hiện quyền ứng cử, đề cử)

Kính gửi:

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước

Chúng tôi là nhóm cổ đông của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước.

Tính đến thời điểm chốt danh sách cổ đông tham sự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 của Công ty, chúng tôi cùng nhau nắm giữcổ phần

(Bằng chữ: cổ phần)

Tương đương% vốn điều lệ của Công ty.

Gồm các thành viên có tên trong danh sách dưới đây:

STT	Họ và Tên Cổ đông	CMND/ CCCD/ĐKKD	Số CP sở hữu	Ký tên
1				
2				
3				
4				
5				
	Tổng cộng			

Chúng tôi cùng nhất trí cử:

Ông/Bà:

CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú:

Số điện thoại liên lạc:

Là đại diện cho nhóm để thực hiện các thủ tục ứng cử, đề cử ứng cử viên vào HĐQT nhiệm kỳ IV (2022 - 2027).

Và chúng tôi cùng nhất trí đề cử các ứng cử viên sau đây tham gia bầu HĐQT nhiệm kỳ IV (2022 – 2027):

1. Ông/Bà:
CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....
Địa chỉ thường trú:
Trình độ học vấn:.....Chuyên ngành:
2. Ông/Bà:
CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....
Địa chỉ thường trú:
Trình độ học vấn:.....Chuyên ngành:
3. Ông/Bà:
CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....
Địa chỉ thường trú:
Trình độ học vấn:.....Chuyên ngành:
4. Ông/Bà:
CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....
Địa chỉ thường trú:
Trình độ học vấn:.....Chuyên ngành:

Chúng tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực đối với những nội dung nêu trên.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Hồ sơ kèm theo:

- Bản sao CMND/CCCD/Hộ chiếu/Hộ khẩu thường trú.
- Sơ yếu lý lịch của ứng cử viên.
- Các bằng cấp chứng nhận về trình độ văn hóa và trình độ chuyên môn.

Hồ sơ gửi trước 12h00 ngày 03/8/2022 trực tiếp hoặc qua đường bưu điện:

- Người nhận: Nguyễn Thị Thanh Ngọc, Thư ký HĐQT
- Địa chỉ: Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước
Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP HCM.
- Số điện thoại: 028-37.800.339 hoặc di động 0982.119.687

....., ngày..... tháng năm

Người được đề cử đại diện nhóm

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu là tổ chức)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự Do - Hạnh Phúc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

PHIẾU ỨNG CỬ, ĐỀ CỬ ỨNG CỬ VIÊN THAM GIA BẦU THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ IV (2022-2027) (Áp dụng cho duy nhất 01 cổ đông thực hiện ứng cử, đề cử)

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước

- Họ tên cổ đông:
- CMND/CCCD/GĐKDN số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....
- Điện thoại: Fax:..... Email:.....
- Người đại diện theo pháp luật (nếu là tổ chức):
- Số lượng cổ phần sở hữu (Tính đến thời điểm chốt danh sách cổ đông dự họp ĐHĐCĐTN 2022).....cổ phần.
- Tương đương% vốn điều lệ của Công ty.

Tôi đề nghị:

I. Tôi tự ứng cử tham gia bầu HĐQT của Công ty nhiệm kỳ IV (2022 – 2027)

II. Tôi đề cử các ứng cử viên có tên sau tham gia bầu HĐQT của Công ty nhiệm kỳ IV (2022 – 2027)

1. Ông/Bà:

CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú:

Trình độ học vấn:..... Chuyên ngành:

2. Ông/Bà:

CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú:

Trình độ học vấn:.....Chuyên ngành:

3. Ông/Bà:

CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú:

Trình độ học vấn:.....Chuyên ngành:

4. Ông/Bà:

CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú:

Trình độ học vấn:.....Chuyên ngành:

Tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực đối với những nội dung nêu trên.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Hồ sơ kèm theo:

- Bản sao CMND/CCCD/Hộ chiếu/Hộ khẩu thường trú.
- Sơ yếu lý lịch của ứng cử viên.
- Các bằng cấp chứng nhận về trình độ văn hóa và trình độ chuyên môn.

Hồ sơ gửi trước 12h00 ngày 03/8/2022 trực tiếp hoặc qua đường bưu điện:

- Người nhận: Nguyễn Thị Thanh Ngọc, Thư ký HĐQT
- Địa chỉ: Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước
Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP HCM.
- Số điện thoại: 028-37.800.339 hoặc di động 0982.119.687

....., ngày..... tháng năm

Người đề cử

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu là tổ chức)



HIEP PHUOC CORP

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com



SƠ YẾU LÝ LỊCH ỨNG CỬ VIÊN THAM GIA BẦU THÀNH VIÊN HĐQT NHIỆM KỶ IV (2022-2027)

- Họ và tên: Giới tính:
- Sinh ngày:/...../..... Quốc tịch:
- Số CMND: Ngày cấp: Nơi cấp:
- Quê quán:
- Địa chỉ thường trú:
- Số điện thoại liên lạc:
- Trình độ văn hoá:
- Trình độ chuyên môn:
- Trình độ chính trị:
- Quá trình công tác (nếu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ

- Chức vụ và cơ quan đang làm việc:
- Số cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước:
 - Bảng số:
 - Bảng chữ:

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: cổ phần
+ Đại diện sở hữu: cổ phần

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

Xác nhận của tổ chức
được đại diện (nếu có)

....., ngày ___ tháng ___ năm 2022
Người khai
(ký, ghi rõ họ tên)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự Do - Hạnh Phúc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

PHIẾU ỨNG CỬ, ĐỀ CỬ ỨNG CỬ VIÊN THAM GIA BẦU THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỶ IV (2022-2027)

(Áp dụng cho nhóm cổ đông thực hiện quyền ứng cử, đề cử)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước

Chúng tôi là nhóm cổ đông của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước.

Tính đến thời điểm chốt danh sách cổ đông tham sự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 của Công ty, chúng tôi cùng nhau nắm giữ cổ phần

(Bằng chữ: cổ phần)

Tương đương% vốn điều lệ của Công ty

Gồm các thành viên có tên trong danh sách dưới đây:

STT	Tên Cổ đông	CMND/CCCD/HỘ CHIẾU/ĐKDN	Số CP sở hữu	Ký tên
1				
2				
3				
4				
5				
	Tổng cộng			

Chúng tôi cùng nhất trí cử:

Ông/Bà:

CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú:

Số điện thoại liên lạc:

Là đại diện cho nhóm để thực hiện các thủ tục ứng cử, đề cử ứng cử viên vào Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2022 – 2027).

Và chúng tôi cùng nhất trí đề cử các ứng cử viên sau đây tham gia bầu Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2022 – 2027):

1. Ông/Bà:
CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....
Địa chỉ thường trú:
Trình độ học vấn:.....Chuyên ngành:
2. Ông/Bà:
CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....
Địa chỉ thường trú:
Trình độ học vấn:.....Chuyên ngành:
3. Ông/Bà:
CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....
Địa chỉ thường trú:
Trình độ học vấn:.....Chuyên ngành:

Chúng tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực đối với những nội dung nêu trên.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Hồ sơ kèm theo:

- Bản sao CMND/CCCD/Hộ chiếu/Hộ khẩu thường trú.
- Sơ yếu lý lịch của ứng cử viên.
- Các bằng cấp chứng nhận về trình độ văn hóa và trình độ chuyên môn.

Hồ sơ gửi trước 12h00 ngày 03/8/2022 trực tiếp hoặc qua đường bưu điện:

- Người nhận: Nguyễn Thị Thanh Ngọc, Thư ký HĐQT
- Địa chỉ: Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước
Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP HCM.
- Số điện thoại: 028-37.800.339 hoặc di động 0982.119.687

....., ngày..... tháng năm

Đại diện nhóm cổ đông

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu là tổ chức)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự Do - Hạnh Phúc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

MÀU

PHIẾU ỨNG CỬ, ĐỀ CỬ ỨNG CỬ VIÊN THAM GIA BẦU THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ IV (2022-2027) (Áp dụng cho duy nhất 01 cổ đông thực hiện ứng cử, đề cử)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước

- Họ tên cổ đông:
- CMND/CCCD/GĐKDN số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....
- Điện thoại: Fax:..... Email:.....
- Người đại diện theo pháp luật (nếu là tổ chức):
- Số lượng cổ phần sở hữu (Tính đến thời điểm chốt danh sách cổ đông dự họp ĐHĐCĐTN 2022).....cổ phần.
- Tương đương% vốn điều lệ của Công ty

Tôi đề nghị:

I. Tôi tự ứng cử tham gia bầu Ban kiểm soát của Công ty nhiệm kỳ IV (2022 – 2027)

II. Tôi đề cử các ứng cử viên có tên sau tham gia bầu Ban kiểm soát của Công ty nhiệm kỳ IV (2022 – 2027)

1. Ông/Bà:

CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú:

Trình độ học vấn:..... Chuyên ngành:

2. Ông/Bà:

CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú:

Trình độ học vấn:.....Chuyên ngành:

3.Ông/Bà:

CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú:

Trình độ học vấn:.....Chuyên ngành:

Tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực đối với những nội dung nêu trên.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Hồ sơ kèm theo:

- Bản sao CMND/CCCD/Hộ chiếu/Hộ khẩu thường trú.
- Sơ yếu lý lịch của ứng cử viên.
- Các bằng cấp chứng nhận về trình độ văn hóa và trình độ chuyên môn.

Hồ sơ gửi trước 12h00 ngày 03/8/2022 trực tiếp hoặc qua đường bưu điện:

- Người nhận: Nguyễn Thị Thanh Ngọc, Thư ký HĐQT
- Địa chỉ: Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước
Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP HCM.
- Số điện thoại: 028-37.800.339 hoặc di động 0982.119.687

....., ngày..... tháng năm

Người đề cử

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu là tổ chức)



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com



MẪU

SƠ YẾU LÝ LỊCH ỨNG CỬ VIÊN THAM GIA BẦU THÀNH VIÊN BKS NHIỆM KỶ IV (2022-2027)

- Họ và tên:Giới tính:
- Sinh ngày:/...../.....Quốc tịch:
- Số CMND:Ngày cấp:Nơi cấp:
- Quê quán:
- Địa chỉ thường trú:
- Số điện thoại liên lạc:
- Trình độ văn hoá:
- Trình độ chuyên môn:
- Trình độ chính trị:
- Quá trình công tác (nếu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ

- Chức vụ và cơ quan đang làm việc:
- Số cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước:
 - Bảng số:
 - Bảng chữ:

Trong đó: + Sở hữu cá nhân:cổ phần
+ Đại diện sở hữu:cổ phần

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

Xác nhận của tổ chức
được đại diện (nếu có)

....., ngày ____ tháng ____ năm 2022
Người khai
(ký, ghi rõ họ tên)



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

QUY CHẾ LÀM VIỆC TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022 - Ngày 15 tháng 8 năm 2022 -



Căn cứ ban hành:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động (sửa đổi lần VI) của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước;
- Quy chế quản trị nội bộ (sửa đổi lần II) của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước;
- Nghị quyết số 04/2022/NQ-HĐQT-HIPC ngày 18/7/2022 của HĐQT Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước;

Điều 1: Quy định chung

- Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của cổ đông và các bên liên quan khi tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước.
- Cổ đông và người được ủy quyền của cổ đông tham dự Đại hội sẽ được gọi chung là Đại biểu.
- Quy chế này quy định cụ thể cách thức bỏ phiếu biểu quyết bằng hình thức Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết, cách thức bỏ phiếu bầu cử HĐQT&BKS.
- Quy chế này quy định cụ thể cách thức tiến hành để đại hội được diễn ra đúng quy định.
- Đại biểu tham dự đại hội và các bên liên quan có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại quy chế này.
- Tài liệu chính thức của Đại hội được đăng tải trên website của công ty và được đóng cuốn gửi cổ đông tại Đại hội. Chỉ có tài liệu do Ban tổ chức phát ra mới được phép lưu hành tại Đại hội.

Điều 2: Chủ tọa đoàn

- Đại hội sẽ thông qua danh sách chủ tọa đoàn của Đại hội.
- Nhiệm vụ của Chủ tọa đoàn:
 - + Chủ trì, điều hành Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 hợp lệ, có trật tự, tuân thủ điều lệ của công ty.
 - + Trình các báo cáo, tờ trình để Đại hội biểu quyết.
 - + Hướng dẫn cổ đông thảo luận tại Đại hội.
 - + Trả lời những vấn đề do Đại hội yêu cầu.



- + Làm việc theo nguyên tắc tập thể, tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.
- + Giải quyết các vấn đề phát sinh trong khi Đại hội diễn ra.
- + Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3: Thư ký đoàn

- Thư ký Đại hội do Chủ tọa đoàn giới thiệu, được Đại hội thông qua.
- Nhiệm vụ của Thư ký đoàn:
 - + Ghi chép đầy đủ trung thực các nội dung vào biên bản Đại hội.
 - + Chuẩn bị dự thảo Biên bản và Nghị quyết theo đề nghị của Chủ tọa.
 - + Thực hiện các công việc khác theo yêu cầu của Đại hội và Chủ tọa đoàn.
 - + Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 4: Ban kiểm tra tư cách đại biểu

- Danh sách Ban kiểm tra tư cách đại biểu do Hội đồng quản trị thông qua.
- Nhiệm vụ của Ban kiểm tra tư cách đại biểu:
 - + Nhận giấy tờ cổ đông đến tham dự, kiểm tra tư cách đại biểu theo đúng quy định.
 - + Phát các tài liệu; Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết và Phiếu bầu cử.
 - + Báo cáo Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách đại biểu tham dự Đại hội.
 - + Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 5: Ban kiểm phiếu – Ban bầu cử

- Ban kiểm phiếu - Ban bầu cử do Chủ tọa đoàn giới thiệu, được Đại hội thông qua.
- Nhiệm vụ của Ban kiểm phiếu - Ban bầu cử:
 - + Giúp Chủ tọa đoàn giám sát và ghi nhận kết quả biểu quyết tại Đại hội.
 - + Phổ biến, hướng dẫn việc bỏ phiếu biểu quyết, phiếu bầu cử.
 - + Lập Biên bản kiểm phiếu biểu quyết, phiếu bầu cử trung thực đầy đủ.
 - + Báo cáo kết quả biểu quyết/kết quả bầu cử.
 - + Báo cáo Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả biểu quyết, kết quả bầu cử.
 - + Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của đại biểu tham dự Đại hội

- ***Điều kiện tham dự:***
 - + Cổ đông có tên trong danh sách người sở hữu chứng khoán (thực hiện quyền bỏ phiếu) vào ngày 18/7/2022 đều được quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022.
 - + Đại diện được cổ đông ủy quyền tham dự phải có giấy ủy quyền hợp lệ.
- ***Quyền và nghĩa vụ của đại biểu tham dự Đại hội:***
 - + Đại biểu tham dự Đại hội phải mang theo Thư mời, Giấy ủy quyền hợp lệ (*trường hợp ủy quyền*), Giấy tờ tùy thân (CMND/CCCD/Hộ chiếu) và xuất trình cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông.
 - + Người được ủy quyền tham dự đại hội không được ủy quyền lại cho người khác.
 - + Đại biểu muốn phát biểu ý kiến có thể đăng ký nội dung phát biểu thông qua thư ký Đại hội hoặc giơ tay. Sau khi được chủ tọa đoàn chấp thuận, đại biểu phát biểu ngắn gọn và phù hợp với nội dung đang thảo luận.

- + Đại biểu đến tham dự sau thời gian khai mạc đại hội, được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết/bầu cử ngay sau khi đăng ký. Trong trường hợp này, hiệu lực của những biểu quyết đã tiến hành trước đó không thay đổi.
- + Đại biểu chấp hành nghiêm chỉnh quy chế làm việc của Đại hội. Đại biểu vi phạm quy chế này thì tùy theo mức độ cụ thể, Chủ tọa đoàn sẽ xem xét và có hình thức xử lý.

Điều 7: Điều kiện tiến hành đại hội

- Căn cứ Điều lệ hiện hành của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước, Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 sẽ được tiến hành khi có số đại biểu tham dự đại diện ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách người sở hữu chứng khoán (thực hiện quyền bỏ phiếu) vào ngày 18/7/2022.
- Trường hợp không có đủ số lượng đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, người triệu tập họp huỷ cuộc họp. Đại hội đồng cổ đông phải được triệu tập lại trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày dự định tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất. Đại hội đồng cổ đông triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có thành viên tham dự là các cổ đông và những đại diện được ủy quyền dự họp đại diện cho ít nhất ba mươi ba phần trăm (33%) cổ phần có quyền biểu quyết.
- Trường hợp đại hội lần thứ hai không được tiến hành do không có đủ số đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba có thể được triệu tập trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định tiến hành đại hội lần hai và trong trường hợp này đại hội được tiến hành không phụ thuộc vào số lượng cổ đông hay đại diện ủy quyền tham dự và được coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các vấn đề dự kiến được phê chuẩn tại Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất.

Điều 8: Thông qua các vấn đề của đại hội

- Đại hội biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình.
- Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông **tham dự và biểu quyết** tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 5 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020; tỷ lệ cụ thể do Điều lệ công ty quy định:
 - a) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
 - b) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
 - c) Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;
 - d) Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong BCTC gần nhất của công ty, trừ trường hợp điều lệ công ty quy định tỷ lệ hoặc giá trị khác;
 - đ) Tổ chức lại, giải thể công ty;
 - e) Các vấn đề khác do Điều lệ công ty quy định.
- Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông **tham dự và biểu quyết** tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1,3,4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020; tỷ lệ cụ thể do Điều lệ công ty quy định.
(theo Khoản 5, điều 7: Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 điều 148 Luật DN 2022 Luật số 03/2022/QH 15)

50469
CÔNG TY
CỔ PHẦN
KCN HIỆP PHƯỚC
P. HỒ C

Điều 9: Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết

- Nguyên tắc chung

- + Tất cả các vấn đề trong chương trình và nội dung họp của Đại hội đều phải được Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết công khai.
- + Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết được Công ty in, đóng dấu treo và gửi trực tiếp cho cổ đông tại đại hội (kèm theo bộ tài liệu tham dự Đại hội đồng cổ đông). Mỗi cổ đông được cấp Thẻ biểu quyết (màu hồng) và Phiếu biểu quyết (màu xanh). Trên Phiếu biểu quyết ghi rõ họ tên, số cổ phần sở hữu và hoặc số cổ phần nhận ủy quyền được biểu quyết của cổ đông đó.

- Quy định về tính hợp lệ của thẻ biểu quyết, phiếu biểu quyết

o Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết hợp lệ:

- + Do Ban tổ chức phát ra;
- + Không tẩy xoá, cạo sửa, rách, nát..;
- + Không viết thêm nội dung nào khác ngoài quy định;
- + Có chữ ký của cổ đông đối với phiếu biểu quyết;
- + Cổ đông đánh dấu chọn một (01) trong ba (03) ô vuông biểu quyết;

o Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết không hợp lệ:

- + Không do Ban tổ chức phát ra;
- + Bị ghi/in thêm nội dung khác ngoài quy định;
- + Bị đã tẩy xoá, cạo sửa, rách, nát..;
- + Đánh dấu chọn từ hai (2) ô vuông biểu quyết trở lên;

- Các hình thức biểu quyết:

o Biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết (màu hồng):

- + Đối tượng: Dùng để thông qua Chương trình đại hội, danh sách Chủ tọa đoàn, danh sách Ban thư ký, danh sách Ban kiểm phiếu - Ban bầu cử, Quy chế làm việc tại Đại hội; Biên bản và Nghị quyết đại hội.
- + Cách thức biểu quyết:
 - o Cổ đông thực hiện quyền biểu quyết bằng cách giơ cao mặt trước của Thẻ biểu quyết hướng về phía Đoàn Chủ tọa.
 - o Trường hợp cổ đông không giơ Thẻ biểu quyết trong cả ba lần biểu quyết Đồng ý, Không đồng ý hoặc Không ý kiến của một vấn đề thì được **xem như không tham gia biểu quyết đối với vấn đề đó**.
 - o Trường hợp cổ đông giơ cao Thẻ biểu quyết nhiều hơn một (01) lần khi Đồng ý, Không đồng ý hoặc Không ý kiến của một vấn đề thì được xem như biểu quyết không hợp lệ.
 - o Thành viên Ban kiểm phiếu đánh dấu mã cổ đông và số phiếu biểu quyết tương ứng các mục Đồng ý, Không đồng ý hoặc Không ý kiến và Phiếu Không hợp lệ.

o Biểu quyết bằng hình thức điền Phiếu biểu quyết (màu xanh)

- + Đối tượng: Thông qua các nội dung thảo luận tại đại hội theo đề nghị của Chủ tọa đoàn.
- + Cách thức biểu quyết:
 - o Cổ đông thực hiện việc biểu quyết đối với từng nội dung bằng cách đánh dấu "X" hoặc "✓" vào ô mình chọn: "Đồng ý", "Không đồng ý" hoặc "Không ý kiến".

- o Sau khi hoàn thành tất cả nội dung cần biểu quyết, cổ đông gửi Phiếu biểu quyết về thùng phiếu kín đã được niêm phong tại Đại hội theo hướng dẫn của Ban kiểm phiếu.
- o Phiếu biểu quyết phải có chữ ký và họ tên của cổ đông mới được coi là hợp lệ.

Điều 10: Phiếu bầu cử (phiếu màu vàng bầu HĐQT, phiếu màu trắng bầu BKS)

Nguyên tắc chung:

- + Mỗi cổ đông, người đại diện (được ủy quyền) được phát 01 phiếu bầu HĐQT và 01 phiếu bầu BKS;
- + Số phiếu bầu được tính theo phương thức bầu dồn phiếu;
- + Số lượng phiếu bầu tín nhiệm cho các ứng viên không nhất thiết bằng nhau;
- + Có quyền dồn hết tổng số phiếu của mình cho 01 hoặc một số ứng viên mà mình tín nhiệm;
- + Không bầu cho ứng viên nào thì để trống ô “Số phiếu được bầu”.

Quy định về tính hợp lệ của phiếu bầu cử

o Phiếu bầu cử hợp lệ:

- + Do Ban tổ chức phát ra;
- + Không tẩy xoá, cạo sửa, rách, nát...;
- + Có chữ ký của đại biểu tham dự;
- + Có tổng số phiếu bầu nhỏ hơn hoặc bằng tổng số phiếu bầu mà cổ đông được quyền bầu.

o Phiếu bầu cử không hợp lệ:

- + Không do đại hội phát hành (không có dấu treo của Công ty);
- + Bầu nhiều hơn số thành viên cần bầu;
- + Có tổng số phiếu bầu lớn hơn tổng số phiếu bầu mà cổ đông được quyền bầu;
- + Viết thêm tên người ngoài danh sách ứng cử viên đã được Đại hội thông qua.

Điều 11: Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022

- Các nội dung tại Đại hội cổ đông sẽ được Thư ký Đại hội tổng hợp, ghi vào Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022.
- Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 là căn cứ ban hành Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022.
- Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 phải được Đại hội thông qua trước khi bế mạc.

Điều 12: Điều khoản thi hành

- Trên đây là Quy chế làm việc tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 - Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.
- Các vấn đề không được nêu trong quy chế này sẽ được thực hiện theo điều lệ của công ty và các quy định của pháp luật liên quan.
- Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội biểu quyết thông qua (khi có từ 51% trở lên tổng số phiếu biểu quyết đồng ý của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông).

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN 2022**

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

Báo cáo tài chính

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



Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 35

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty"), trước đây là doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hóa, được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4103007006 – Mã số doanh nghiệp 0305046979 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 6 năm 2007 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM – sàn giao dịch cổ phiếu của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("SGDCK HN"), với mã HPI theo Quyết định số 806/QĐ-SGDHN do SGDCK HN cấp ngày 26 tháng 9 năm 2017.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh; và cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại Khu B, Đường số 1, Khu Công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Minh Trí	Chủ tịch	bỏ nhiệm ngày 11 tháng 10 năm 2019
Ông Tế Trí Dũng	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2019
Ông Trần Đăng Linh	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2019
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên	bỏ nhiệm ngày 11 tháng 10 năm 2019
Ông Huỳnh Bảo Đức	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Bình	Thành viên	
Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Thành viên	
Bà Phạm Thị Việt	Thành viên	
Bà Trần Đình Thu Nhi	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Dương Minh Nhứt	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 6 tháng 8 năm 2019
	Thành viên	bỏ nhiệm ngày 6 tháng 8 năm 2019
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Thành viên	
Ông Võ Tuấn Anh	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Đình Thi	Tổng Giám đốc	bỏ nhiệm ngày 11 tháng 2 năm 2020
Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Tổng Giám đốc	hết nhiệm kỳ từ ngày 6 tháng 2 năm 2020
Ông Huỳnh Bảo Đức	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Bình	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Giang Ngọc Phương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Văn Tươi	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tấn Phong	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2019

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Đình Thi	Tổng Giám đốc	từ ngày 11 tháng 2 năm 2020
Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Tổng Giám đốc	đến ngày 11 tháng 2 năm 2020

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với Chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 6 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") được lập ngày 25 tháng 6 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 35, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 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 Chuẩn mực 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 để làm cơ sở cho việc đưa ra ý kiến ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như được trình bày tại Thuyết minh số 7, Công ty chưa ghi nhận khoản lãi chậm thanh toán từ Công ty Cổ phần Hùng Vương theo các hợp đồng thuê đất có liên quan. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Công ty Cổ phần Hùng Vương để quyết toán giá trị cần ghi nhận. Dựa trên các thông tin hiện có, chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính đầy đủ của khoản lãi chậm thanh toán chưa được ghi nhận tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Theo đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết điều chỉnh khoản mục nói trên hay không và các ảnh hưởng nếu có đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam 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 xin lưu ý đến Thuyết minh số 17 và Thuyết minh số 24 của báo cáo tài chính, Công ty đang sử dụng đơn giá tiền thuê đất tạm tính là 1.764.000 VND/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất được Sở Tài Nguyên và Môi Trường đã đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 8 năm 2019, để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước. Theo đó, Công ty đã ghi nhận thêm một khoản trị giá 712.432.784.521 VND vào giá vốn hàng bán trong năm do ảnh hưởng của việc cập nhật ghi nhận tăng tiền thuê đất nếu trên so với những năm trước. Thêm vào đó, Công ty cũng đã ghi nhận khoản dự phòng trị giá 274.639.989.461 VND liên quan đến các hợp đồng cho thuê lại đất để ghi nhận doanh thu hằng năm, phát sinh từ việc điều chỉnh tăng đơn giá tiền thuê đất nêu trên. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định giá thuê cuối cùng.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3021-2019-004-1



Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2815-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 6 năm 2020

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.101.295.798.133	1.163.746.751.270
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	72.435.069.195	457.263.964.182
111	1. Tiền		6.435.069.195	4.263.964.182
112	2. Các khoản tương đương tiền		66.000.000.000	453.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		777.472.382.500	208.669.675.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	777.472.382.500	208.669.675.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		205.360.676.862	478.207.306.561
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	87.148.274.843	64.877.984.287
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	10.743.506.660	101.616.872.332
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	108.095.574.323	312.339.128.906
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(626.678.964)	(626.678.964)
140	IV. Hàng tồn kho	8	496.470.254	454.309.433
141	1. Hàng tồn kho		496.470.254	454.309.433
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		45.531.199.322	19.151.496.094
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	45.531.199.322	19.151.496.094
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.413.239.429.688	2.128.117.855.008
220	I. Tài sản cố định		36.389.086.501	38.474.678.244
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	35.852.539.624	38.352.778.244
222	Nguyên giá		62.428.314.729	62.247.999.164
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(26.575.775.105)	(23.895.220.920)
227	2. Tài sản cố định vô hình		536.546.877	121.900.000
228	Nguyên giá		1.086.801.372	588.151.372
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(550.254.495)	(466.251.372)
230	II. Bất động sản đầu tư	10	1.189.301.852.050	1.305.413.471.700
231	1. Nguyên giá		1.474.575.701.872	1.551.427.239.457
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(285.273.849.822)	(246.013.767.757)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		1.127.474.247.322	714.586.701.366
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	1.127.474.247.322	714.586.701.366
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		56.338.475.750	58.723.366.639
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh	13.1	47.331.000.000	47.331.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.2	16.698.354.991	16.698.354.991
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13.1, 13.2	(7.690.879.241)	(5.305.988.352)
260	V. Tài sản dài hạn khác		3.735.768.065	10.919.637.059
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	3.735.768.065	10.919.637.059
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.514.535.227.821	3.291.864.606.278

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.518.763.419.890	2.507.976.232.946
310	I. Nợ ngắn hạn		2.894.809.598.780	2.061.690.561.873
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	45.319.463.911	57.723.531.518
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		94.909.699	298.345.241
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.436.669.575	2.557.003.003
314	4. Phải trả người lao động		979.000	7.057.745.340
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	2.145.231.556.222	1.169.183.514.231
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	404.965.420.733	598.388.365.260
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	166.207.703.722	151.113.918.089
320	8. Vay ngắn hạn	20	121.986.812.320	64.981.882.189
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		8.566.083.598	10.386.257.002
330	II. Nợ dài hạn		623.953.821.110	446.285.671.073
331	1. Phải trả người bán dài hạn	15	4.024.289.642	4.024.289.642
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	69.712.976.007	64.405.775.493
338	3. Vay dài hạn	20	275.576.566.000	377.855.605.938
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	21	274.639.989.461	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(4.228.192.069)	783.888.373.332
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	(4.228.192.069)	783.888.373.332
411	1. Vốn cổ phần		600.000.000.000	600.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		600.000.000.000	600.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		100.000.000.000	100.000.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		41.208.052.350	41.208.052.350
421	4. (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(745.436.244.419)	42.680.320.982
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		42.680.320.982	194.287.683.147
421b	- Lỗ năm nay		(788.116.565.401)	(151.607.362.165)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.514.535.227.821	3.291.864.606.278

Phan Xuân Từ Quý
Người lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng



Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 6 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	643.807.772.976	965.511.593.713
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(9.123.387.042)	(20.275.007.638)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	634.684.385.934	945.236.586.075
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.446.471.522.144)	(1.083.739.042.258)
20	5. Lỗ gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(811.787.136.210)	(138.502.456.183)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	76.677.218.364	46.587.506.495
22	7. Chi phí tài chính		(2.411.379.813)	863.888.951
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(26.488.924)	(51.795.861)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(14.327.908.336)	(17.425.549.194)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(36.330.767.553)	(40.739.222.798)
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(788.179.973.548)	(149.215.832.729)
31	11. Thu nhập khác	26	4.268.085.097	4.443.591.367
32	12. Chi phí khác	26	(3.683.676.950)	(832.132.562)
40	13. Lợi nhuận khác	26	584.408.147	3.611.458.805
50	14. Tổng lỗ kế toán trước thuế TNDN		(787.595.565.401)	(145.604.373.924)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	-	(5.426.988.241)
60	16. Lỗ sau thuế TNDN		(787.595.565.401)	(151.031.362.165)
70	17. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	29	(13.127)	(2.517)
71	18. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu	29	(13.127)	(2.517)




Phan Xuân Từ Quý
Người lập



Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng




Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 6 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lỗ kế toán trước thuế		(787.595.565.401)	(145.604.373.924)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		458.760.675.986	1.050.403.764.073
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		2.384.890.889	(958.033.475)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(76.677.218.364)	(45.124.278.995)
06	Chi phí lãi vay		26.488.924	51.795.861
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(403.100.727.966)	858.768.873.540
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		272.376.005.341	(146.510.240.687)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(42.160.821)	133.902.407
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		492.201.068.519	(28.787.821.421)
12	Giảm chi phí trả trước		7.183.868.994	2.932.343.325
14	Tiền lãi vay đã trả		(26.488.924)	(51.795.861)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(15.602.432.111)	(28.580.331.600)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		22.230.000	
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.842.403.404)	(5.757.197.061)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		351.168.959.628	652.147.732.642
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(188.291.608.913)	(381.957.255.187)
23	Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		(568.802.707.500)	(208.669.675.000)
27	Lãi tiền gửi nhận được và cổ tức được chia		66.370.571.605	38.443.435.402
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(690.723.744.808)	(552.183.494.785)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	20	121.012.326.880	186.081.209.598
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	(166.286.436.687)	(239.298.049.144)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(45.274.109.807)	(53.216.839.546)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(384.828.894.987)	46.747.398.311
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		457.263.964.182	410.516.565.871
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	72.435.069.195	457.263.964.182



Phan Xuân Tứ Quý
Người lập



Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng



Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 6 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty"), trước đây là doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hóa, được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4103007006 – Mã số doanh nghiệp 0305046979 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 6 năm 2007 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM – sàn giao dịch cổ phiếu của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("SGDCK HN"), với mã HPI theo Quyết định số 808/QĐ-SGDHN do SGDCK HN cấp ngày 26 tháng 9 năm 2017.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh; và cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại Khu B, Đường số 1, Khu Công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 211 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 217 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu - chi phí mua theo phương pháp nhập trước, xuất trước

3.4 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phần mềm máy tính	4 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 17 năm
Phương tiện vận tải	6 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Đất và hạ tầng khu công nghiệp cho thuê	33 - 47 năm
---	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí lũy kế liên quan trực tiếp đến việc xây dựng khu công nghiệp, các công trình nhà xưởng, văn phòng, bãi đậu xe, trạm xử lý nước thải của Công ty mà các công trình này chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

3.10 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu; liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 *Các khoản dự phòng*

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

3.17 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc bán hàng và cung cấp các dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc bán hàng và cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính hiện nay của Công ty là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh; và cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp và khu vực địa lý là Việt Nam. Theo đó, thông tin theo bộ phận sẽ không trình bày.

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp

Công ty đã ghi nhận doanh thu theo hướng dẫn của Công văn số 1103/BTC-CĐKT ngày 22 tháng 1 năm 2016 của Bộ Tài Chính. Theo đó, khi chưa thu đủ 95% tiền cho thuê theo hợp đồng, Công ty thực hiện phân bổ dần doanh thu theo thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Công ty thu được từ 95% số tiền cho thuê từ bên đi thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành cung cấp dịch vụ.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	177.950.000	32.732.000
Tiền gửi ngân hàng	6.257.119.195	4.231.232.182
Các khoản tương đương tiền (*)	66.000.000.000	453.000.000.000
TỔNG CỘNG	72.435.069.195	457.263.964.182

(*) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc dưới ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu (6) tháng đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

Một số khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn với tổng giá trị là 60.000.000.000 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam và Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 20).

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng thuê đất khu công nghiệp	84.914.741.913	63.493.480.552
- Công ty TNHH Sơn Jotun Việt Nam	13.515.425.000	-
- Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	8.809.527.376	8.119.605.638
- Công ty Cổ phần Dược phẩm Fremed	5.677.314.794	5.149.496.000
- Chi nhánh Công ty TNHH Dầu Thực vật Cái Lân tại Hiệp Phước TP Hồ Chí Minh	5.262.205.430	5.262.205.430
- Công ty TNHH Honda Logicom (Việt Nam)	4.915.900.000	4.915.900.000
- Tổng Công ty Bưu Điện Việt Nam	4.726.476.245	4.726.476.245
- Công ty TNHH Tsurumi Pump Việt Nam	4.397.853.501	4.397.853.501
- Khác	37.610.039.567	30.921.943.738
Khác	2.233.532.930	1.384.503.735
TỔNG CỘNG	87.148.274.843	64.877.984.287
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(626.678.964)	(626.678.964)
GIÁ TRỊ THUẬN	86.521.595.879	64.251.305.323
Trong đó:		
<i>Phải thu các bên khác</i>	86.445.567.956	64.221.869.323
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	76.027.923	29.436.000

Một số khoản phải thu đã được Công ty thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 20).

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	10.573.314.466	100.889.793.238
Trả trước cho người bán	170.192.194	727.079.094
TỔNG CỘNG	10.743.506.660	101.616.872.332

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGÂN HẠN KHÁC

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	38.982.203.171	292.789.745.873
Phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Rạch Rộp I - Giai đoạn 2	25.807.039.909	1.395.156.272
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	18.450.717.852	8.144.071.093
Phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Mương Lớn I - Giai đoạn 2	14.996.840.910	1.337.518.636
Thu ngân sách Nhà máy xử lý nước thải	7.640.205.380	3.258.610.198
Tạm ứng cho nhân viên	1.620.285.400	5.334.892.408
Khác	598.281.701	79.134.426
TỔNG CỘNG	<u>108.095.574.323</u>	<u>312.339.128.906</u>

Số dư này chưa bao gồm khoản lãi phạt do chậm thanh toán công nợ theo hợp đồng cho thuê lại đất số 09/HĐTD/HIPC.09 và các văn bản làm việc với Công ty Cổ phần Hùng Vương. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình làm việc với khách hàng này để quyết toán giá trị cần ghi nhận, phù hợp với yêu cầu của Kiểm toán Nhà nước Khu vực 4 theo Biên bản đối chiếu vào ngày 18 tháng 12 năm 2018.

8. HÀNG TỒN KHO

Số dư hàng tồn kho thể hiện giá trị nguyên vật liệu sẽ được sử dụng cho hoạt động cung cấp nước và xử lý nước thải của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

					VND
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	44.701.430.350	2.094.508.047	13.618.711.098	1.833.349.669	62.247.999.164
Mua trong năm	-	603.051.000	-	87.681.817	690.732.817
Thanh lý	-	-	(510.417.252)	-	(510.417.252)
Số cuối năm	44.701.430.350	2.697.559.047	13.108.293.846	1.921.031.486	62.428.314.729
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	294.760.273	1.104.366.354	8.516.787.146	825.111.669	10.741.025.442
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	10.892.573.641	1.534.213.840	10.456.941.351	1.011.492.088	23.895.220.920
Khấu hao trong năm	1.776.266.808	382.002.979	655.929.516	376.772.134	3.190.971.437
Thanh lý	-	-	(510.417.252)	-	(510.417.252)
Số cuối năm	12.668.840.449	1.916.216.819	10.602.453.615	1.388.264.222	26.575.775.105
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	33.808.856.709	560.294.207	3.161.769.747	821.857.581	38.352.778.244
Số cuối năm	32.032.589.901	781.342.228	2.505.840.231	532.767.264	35.852.539.624

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Đất và hạ tầng
khu công nghiệp

Nguyên giá:

Số đầu năm	1.551.427.239.457
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	345.909.722.776
Điều chỉnh khác	(6.535.641.000)
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng có liên quan đã ghi nhận doanh thu một lần	<u>(416.225.619.361)</u>
Số cuối năm	<u>1.474.575.701.872</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	246.013.767.757
Khấu hao trong năm	455.485.701.426
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng có liên quan đã ghi nhận doanh thu một lần	<u>(416.225.619.361)</u>
Số cuối năm	<u>285.273.849.822</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>1.305.413.471.700</u>
Số cuối năm	<u>1.189.301.852.050</u>

Thuyết minh bổ sung

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	578.559.605.436	900.934.997.858
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(589.959.700.816)	(702.329.492.732)
Ảnh hưởng từ việc điều chỉnh giá vốn do cập nhật lại ngân sách	(541.141.410.841)	(345.069.285.251)
Dự phòng phải trả cho các hợp đồng cho thuê đất có rủi ro lớn	(274.639.989.461)	-

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê lại thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tương đương với giá trị còn lại vào ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đất và hạ tầng khu công nghiệp – Giai đoạn II	635.723.762.256	358.950.669.577
Đất và hạ tầng khu công nghiệp – Giai đoạn I	208.402.929.663	72.657.021.840
Đất và hạ tầng khu công nghiệp – Giai đoạn III	114.901.012.893	114.898.012.893
Khu cảng Hiệp Phước	102.243.038.566	102.243.038.566
Khu đô thị Hiệp Phước	61.247.451.685	61.247.451.685
Khu dân cư Hiệp Phước 1	4.956.052.259	4.590.506.805
TỔNG CỘNG	<u>1.127.474.247.322</u>	<u>714.586.701.366</u>

12. LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 43.575.773.980 VND (năm 2018: 40.005.444.987 VND). Đây là các khoản lãi phát sinh từ các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn II của Công ty.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

13.1 Đầu tư vào công ty liên doanh

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	<u>47.331.000.000</u>	<u>(6.141.806.300)</u>	<u>47.331.000.000</u>	<u>(5.305.988.352)</u>

Đây là khoản góp vốn vào Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật với số tiền 47.331.000.000 VND, chiếm 45% vốn điều lệ của công ty này. Hoạt động chính trong năm của Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật là cho thuê nhà xưởng, hội trường, văn phòng và kho bãi.

13.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Long Hậu	<u>16.698.354.991</u>	<u>(1.549.072.941)</u>	<u>16.698.354.991</u>	<u>-</u>

Đây là khoản đầu tư 975.485 cổ phiếu, tương đương 2% vốn cổ phần vào Công ty Cổ phần Long Hậu ("LHG").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sửa chữa lớn tài sản	2.765.370.430	5.801.774.551
Chi phí hoa hồng	970.397.635	5.117.862.508
TỔNG CỘNG	3.735.768.065	10.919.637.059

15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	45.319.463.911	57.723.531.518
Phải trả cho các bên khác	45.319.463.911	57.196.968.026
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn	16.455.960.120	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Trung Chính	10.034.784.215	-
- Công ty TNHH Koastal Eco Industries	4.457.800.000	8.331.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DMA	3.503.254.286	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tuấn Danh	2.977.400.000	20.102.372.339
- Các nhà cung cấp khác	7.890.265.290	28.763.595.687
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	526.563.492
Dài hạn	4.024.289.642	4.024.289.642
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	4.024.289.642	4.024.289.642
TỔNG CỘNG	49.343.753.553	61.747.821.160

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.959.913.807	15.602.432.111	-	28.562.345.918
Thuế giá trị gia tăng	6.191.582.287	52.181.833.311	(41.404.562.194)	16.968.853.404
Thuế thu nhập cá nhân	(2.557.003.003)	2.307.603.855	(2.187.270.427)	(2.436.669.575)
TỔNG CỘNG	16.594.493.091	70.091.869.277	(43.591.832.621)	43.094.529.747
Trong đó:				
Phải thu	19.151.496.094			45.531.199.322
Phải trả	(2.557.003.003)			(2.436.669.575)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án (*)	2.144.475.193.271	1.168.625.181.904
Chi phí lãi vay vốn hóa	698.499.315	491.468.691
Khác	57.863.636	66.863.636
TỔNG CỘNG	<u>2.145.231.556.222</u>	<u>1.169.183.514.231</u>

(*) Số dư này thể hiện phần trích trước chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư, trong đó bao gồm trích trước tiền thuê đất trị giá là 1.563.689.479.805 VND được xác định dựa trên đơn giá thuê tạm tính là 1.764.000 VND/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 8 năm 2019. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định giá thuê cuối cùng.

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	474.678.396.740	662.794.140.753
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	404.965.420.733	598.388.365.260
<i>Dài hạn</i>	69.712.976.007	64.405.775.493

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện số tiền đã xuất hóa đơn và thu tiền khách hàng theo tiến độ của hợp đồng cho thuê lại đất và hạ tầng khu công nghiệp nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Kỳ quỹ, kỳ cược (*)	74.528.693.063	76.790.493.263
Cổ tức phải trả (**)	60.000.000.000	60.000.000.000
Nền tài định cư KCN Hiệp Phước – Giai đoạn II	14.360.209.142	11.058.389.437
Phí duy tu bảo dưỡng	12.720.033.922	-
Khác	4.598.767.595	3.265.035.389
TỔNG CỘNG	<u>166.207.703.722</u>	<u>151.113.918.089</u>

(*) Đây là khoản kỳ quỹ, kỳ cược nhận từ khách hàng của các thỏa thuận cho thuê lại đất (theo hợp đồng đặt cọc) sẽ được căn trừ vào tiền thuê đất trong tương lai và các khoản kỳ quỹ, kỳ cược khác.

(**) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 29/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28 tháng 6 năm 2019, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc thực hiện chia cổ tức năm 2017 theo tỷ lệ là 10% trên vốn điều lệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 sau khi hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán cho Nhà nước theo quy định.

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

	VND				
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại nợ dài hạn đến hạn trả	Số cuối năm
Ngắn hạn					
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.1 và 20.2)	64.981.882.189	-	(62.982.588.127)	119.987.518.258	121.986.812.320
Dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	330.765.405.938	115.224.326.880	(103.303.848.560)	(115.948.268.258)	226.737.616.000
Vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 20.2)	47.090.200.000	5.788.000.000	-	(4.039.250.000)	48.838.950.000
	<u>377.855.605.938</u>	<u>121.012.326.880</u>	<u>(103.303.848.560)</u>	<u>(119.987.518.258)</u>	<u>275.576.566.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>442.837.488.127</u>	<u>121.012.326.880</u>	<u>(166.286.436.687)</u>	<u>-</u>	<u>397.563.378.320</u>

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay ngân hàng dài hạn

Tên ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	314.873.000.000	Từ ngày 5 tháng 3 năm 2020 đến ngày 5 tháng 12 năm 2022	Tài trợ phát triển Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn II	Lãi suất cơ sở + 3	Quyền đòi nợ và các khoản phải thu phát sinh từ một số hợp đồng cho thuê lại đất
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	17.857.200.000	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2020 đến ngày 29 tháng 4 năm 2021	Thanh toán chi phí thực hiện gói thầu thi công đường, vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa	9,4 - 10	Quyền đòi nợ và các khoản phải thu của các hợp đồng cho thuê lại đất tại lô A16c, B4a, C16a-2, C5b, thỏa thuận về việc sử dụng lô đất A8-2 và A8-3 và hợp đồng đặt cọc lô C2 Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn I
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	6.042.762.320	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Tài trợ xây cầu Rạch Rộp 1 (Giai đoạn II) tại Khu Công Nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn II	7,5	Tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng có kỳ hạn 12 tháng với giá trị 30.000.000.000 VND theo Hợp đồng tiền gửi số 07/2018/HĐTG/KHDN.3064554
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương	5.912.216.000	Từ ngày 7 tháng 5 năm 2023 đến ngày 26 tháng 11 năm 2023	Đầu tư xây dựng cầu Mương Lớn 1 (Giai đoạn II) tại KCN Hiệp Phước, Nhà Bè, TPHCM	7,8	Tín chấp
TỔNG CỘNG	344.685.178.320				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	117.947.562.320				
Vay dài hạn	226.737.616.000				

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh

Khoản vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Khoản vay 1	22.878.200.000	Từ ngày 22 tháng 2 năm 2020 đến ngày 22 tháng 8 năm 2027	Tài trợ công trình xây dựng nhà máy xử lý nước thải module 1 Giai đoạn II	8,875	Quyền tài sản phát sinh và quyền thu hưởng doanh thu từ hợp đồng thuê đất tại Khu Công Nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn I
Khoản vay 2	30.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 2 năm 2020 đến ngày 10 tháng 11 năm 2029	Tài trợ công trình xây dựng nhà máy xử lý nước thải module 1 Giai đoạn II	8,950	Tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á - Trung tâm Khách hàng doanh nghiệp lớn phía Nam có kỳ hạn 12 tháng với giá trị 30.000.000.000 VND theo Hợp đồng tiền gửi số 05/HĐTG-TTKHDNLPN/2019
TỔNG CỘNG	52.878.200.000				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	4.039.250.000				
Vay dài hạn	48.838.950.000				

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Đây là khoản dự phòng các chi phí bắt buộc phải trả, phát sinh từ các nghĩa vụ liên quan đến các hợp đồng cho thuê đất đã ký kết, vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ các hợp đồng này.

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho
năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

				VND	
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	265.745.459.435	1.006.953.511.785
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(151.031.362.165)	(151.031.362.165)
Cổ tức công bố	-	-	-	(60.000.000.000)	(60.000.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(7.332.976.824)	(7.332.976.824)
Quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	(4.124.799.464)	(4.124.799.464)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban Kiểm soát	-	-	-	(576.000.000)	(576.000.000)
Số cuối năm	<u>600.000.000.000</u>	<u>100.000.000.000</u>	<u>41.208.052.350</u>	<u>42.680.320.982</u>	<u>783.888.373.332</u>
Năm nay					
Số đầu năm	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	42.680.320.982	783.888.373.332
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(787.595.565.401)	(787.595.565.401)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban Kiểm soát	-	-	-	(521.000.000)	(521.000.000)
Số cuối năm	<u>600.000.000.000</u>	<u>100.000.000.000</u>	<u>41.208.052.350</u>	<u>(745.436.244.419)</u>	<u>(4.228.192.069)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	243.261.780.000	40,54	243.261.780.000	40,54
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	200.000.000.000	33,33	200.000.000.000	33,33
Các cổ đông khác	156.738.220.000	26,13	156.738.220.000	26,13
TỔNG CỘNG	600.000.000.000	100	600.000.000.000	100

22.3 Giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>600.000.000.000</u>	<u>600.000.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	-	60.000.000.000

22.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	60.000.000

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	643.807.772.976	965.511.593.713
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn II	471.962.299.860	731.748.284.649
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn I	115.720.692.618	189.461.720.847
Doanh thu cung cấp nước sạch	31.990.090.793	27.870.610.773
Doanh thu xử lý nước thải	18.043.346.000	11.424.326.854
Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân	4.266.882.245	3.750.931.935
Khác	1.824.461.460	1.255.718.655

Trừ

Hàng bán bị trả lại (9.123.387.042) (20.275.007.638)

Doanh thu thuần

634.684.385.934 **945.236.586.075**

Trong đó:

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn II	462.838.912.818	731.748.284.649
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn I	115.720.692.618	169.186.713.209
Doanh thu cung cấp nước sạch	31.990.090.793	27.870.610.773
Doanh thu xử lý nước thải	18.043.346.000	11.424.326.854
Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân	4.266.882.245	3.750.931.935
Khác	1.824.461.460	1.255.718.655

Trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số 3.19. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng này được phân bổ đều trong thời gian cho thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn và lợi nhuận gộp của Công ty trong năm tài chính như sau:

	VND	
	<i>Ghi nhận doanh thu một lần</i>	<i>Ghi nhận doanh thu theo cho thuê hoạt động</i>
Doanh thu	556.743.884.640	14.517.114.522
Giá vốn	560.039.335.809	14.546.608.985
Lỗ gộp	<u>(3.295.451.169)</u>	<u>(29.494.463)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	53.836.305.594	25.361.456.604
Lãi chậm thanh toán	21.280.136.770	19.762.822.391
Cổ tức được chia	1.560.776.000	1.463.227.500
TỔNG CỘNG	76.677.218.364	46.587.506.495

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất Giai đoạn II (*)	1.015.569.597.852	849.157.988.836
Dự phòng phải trả cho các hợp đồng cho thuê đất Giai đoạn II có rủi ro lớn (Thuyết minh số 21)	274.639.989.461	-
Giá vốn cho thuê đất Giai đoạn I (*)	115.531.513.805	198.256.510.245
Giá vốn nước sạch	27.493.254.731	23.212.045.849
Giá vốn xử lý nước thải	9.985.489.026	9.681.171.547
Giá vốn nhà lưu trú công nhân	3.251.677.269	3.431.325.781
TỔNG CỘNG	1.446.471.522.144	1.083.739.042.258

(*) Giá vốn cho thuê đất năm nay đã bao gồm phần điều chỉnh giá vốn do cập nhật lại ngân sách liên quan đến phần diện tích đã cho thuê và ghi nhận doanh thu lũy kế đến năm 2019 với số tiền là 712.432.784.521 VND (trong đó lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2018: 541.141.410.841 VND), do ảnh hưởng của việc cập nhật ghi nhận tăng tiền đơn giá thuê đất lên 1.764.000 VND/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 8 năm 2019. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình đệ trình lên Đại Hội đồng Cổ đông để xin phê duyệt tổng ngân sách đầu tư điều chỉnh do ảnh hưởng của việc thay đổi đơn giá cho thuê đất theo thông tin cập nhật từ quá trình làm việc với các cơ quan có chức năng.

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	14.327.908.336	17.425.549.194
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.927.928.485	8.048.989.232
Chi phí nhân viên	1.453.122.466	2.364.216.831
Chi phí công cụ, dụng cụ	35.665.424	102.698.767
Khác	6.911.191.961	6.909.644.364
Chi phí quản lý doanh nghiệp	36.330.767.553	40.739.222.798
Chi phí nhân viên	20.524.202.388	22.530.147.742
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.639.933.763	7.005.341.553
Chi phí khấu hao	1.111.517.017	892.314.463
Chi phí công cụ, dụng cụ	417.772.312	687.413.686
Khác	8.637.342.073	9.624.005.354
TỔNG CỘNG	50.658.675.889	58.164.771.992

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập khác	4.268.085.097	4.443.591.367
Thu từ cho thuê trung tâm sinh hoạt công nhân	1.906.552.275	2.005.860.163
Thu từ lãi phạt chậm thanh toán	-	23.388.418
Khác	2.361.532.822	2.414.342.786
Chi phí khác	(3.683.676.950)	(832.132.562)
Chi phí hỗ trợ Hội hoa xuân	(2.500.000.000)	-
Chi phí cho thuê trung tâm sinh hoạt công nhân	(1.063.676.950)	(832.132.562)
Khác	(120.000.000)	-
LỢI NHUẬN KHÁC	584.408.147	3.611.458.805

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lỗ kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lỗ kế toán trước thuế	(787.595.565.401)	(145.604.373.924)
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	(157.519.113.080)	(29.120.874.785)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(312.155.200)	-
Lỗ thuế chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	157.045.531.886	28.838.219.003
Chi phí không được khấu trừ	785.736.394	282.655.782
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	5.426.988.241
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	5.426.988.241

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế của Công ty không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

27.3 Thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ năm trước chuyển sang

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 929.418.754.448 VND có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	VND	
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
2018	2023	144.191.095.015	-	144.191.095.015
2019	2024	785.227.659.433	-	785.227.659.433
		929.418.754.448	-	929.418.754.448

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông lớn	Chi phí đầu tư dự án KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 2	82.105.889.792	-
		Ứng trước chi phí đầu tư bổ sung dự án KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 2	-	100.889.793.238
		Thanh toán tiền chuyển giao đất tái định cư	-	33.505.204.755
		Cung cấp dịch vụ	-	40.425.818
Công ty Cổ phần Long Hậu	Bên liên quan	Phải trả tiền nước sạch	2.785.143.120	5.375.037.680
		Nhận cổ tức	1.560.776.000	1.463.227.500
		Sử dụng dịch vụ	364.524.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật	Bên liên quan	Thuê đất Phí bảo trì Cung cấp dịch vụ	3.158.076.114 328.287.816 49.993.312	- 321.850.800 40.386.767

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Công ty Cổ phần Long Hậu	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ	71.874.000	29.436.000
Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ	4.153.923	-
			76.027.923	29.436.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông lớn	Nền tài định cư	255.892.000	-
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Long Hậu	Bên liên quan	Phải trả tiền nước sạch	-	526.563.492
<i>Phải trả người bán dài hạn</i>				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông lớn	Xây dựng công trình	4.024.289.642	4.024.289.642

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông lớn	Ứng trước chi phí	10.573.314.466	100.889.793.238

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty:

VND		
	Năm nay	Năm trước
Lương và thù lao	6.416.672.648	4.687.368.140

29. LỖ TRÊN CỔ PHIẾU

VND		
	Năm nay	Năm trước
Lỗ thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(787.595.565.401)	(151.031.362.165)
Lỗ thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	(787.595.565.401)	(151.031.362.165)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	60.000.000	60.000.000
Lỗ trên cổ phiếu (VND)		
Lỗ cơ bản và lỗ suy giảm	(13.127)	(2.517)

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm nào vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính.



Phan Xuân Tứ Quý
Người lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 6 năm 2020

**Công ty Cổ
Phân Khu
Công Nghiệp
Hiệp Phước**

Digitally signed by Công ty Cổ
Phân Khu Công Nghiệp Hiệp
Phước
DN:
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:0305046979, CN=Công ty Cổ
Phân Khu Công Nghiệp Hiệp
Phước, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2021-06-11 17:34:57
Foxit Reader Version: 9.7.1

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 - DN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 - DN)	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 - DN)	10
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 - DN)	11

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 0305046979 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14 tháng 6 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 9 ngày 17 tháng 2 năm 2020.	
Hội đồng Quản trị	Bà Hồ Thị Hồng Hạnh Ông Nguyễn Minh Trí Ông Nguyễn Văn Thịnh Ông Huỳnh Bảo Đức Bà Nguyễn Thị Bình Bà Phạm Thị Viêt Ông Vũ Đình Thi Ông Mai Đăng Khôi Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh Bà Trần Đình Thu Nhi	Chủ tịch (từ ngày 30 tháng 6 năm 2020) Chủ tịch (đến ngày 30 tháng 6 năm 2020) Thành viên Thành viên Thành viên Thành viên Thành viên (từ ngày 30 tháng 6 năm 2020) Thành viên (từ ngày 30 tháng 6 năm 2020) Thành viên (đến ngày 30 tháng 6 năm 2020) Thành viên (đến ngày 30 tháng 6 năm 2020)
Ban Kiểm soát	Ông Dương Minh Nhật Ông Nguyễn Quốc Dũng Ông Hồ Nguyễn Công Khanh Ông Võ Tuấn Anh	Thành viên Thành viên Thành viên (từ ngày 30 tháng 6 năm 2020) Thành viên (đến ngày 30 tháng 6 năm 2020)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Vũ Đình Thi Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh Ông Giang Ngọc Phương Ông Huỳnh Bảo Đức Bà Nguyễn Thị Bình Ông Đinh Văn Tươi	Tổng Giám đốc (từ ngày 11 tháng 2 năm 2020) Tổng Giám đốc (đến ngày 6 tháng 2 năm 2020) Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 2 năm 2020) Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 17 tháng 7 năm 2020) Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 9 năm 2020)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Vũ Đình Thi	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	Khu B, Đường số 1, Khu Công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, và cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính đính kèm từ trang 6 đến trang 45. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 



Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc/
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 11 tháng 6 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2020 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 11 tháng 6 năm 2021. Báo cáo tài chính này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 45.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam 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 này dựa trên kết quả 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 và 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 và 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 việc 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến các vấn đề sau đây:

- 1) Thuyết minh 13 và 25 của báo cáo tài chính này trình bày việc Công ty trích trước giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư dựa trên đơn giá thuê đất tạm tính là 1.764.000 Đồng/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 8 năm 2019, để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà Nước. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định đơn giá thuê chính thức. Trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đơn giá thuê đất chính thức, Công ty điều chỉnh giá vốn và các số liệu liên quan sẽ được cập nhật tương ứng tại thời điểm ban hành.
- 2) Thuyết minh 37 của báo cáo tài chính này trình bày việc Công ty chưa ghi nhận khoản doanh thu 91.957.583.665 Đồng từ lãi chậm thanh toán và các khoản phí giữ đất, phí duy tu liên quan đến hợp đồng cho thuê lại đất số 09/HĐTĐ/HIPC.09 ký với một khách hàng do chưa thể xác định chắc chắn khả năng thu hồi của khoản doanh thu này. Ngoài ra, trong trường hợp khách hàng không được Ban Quản lý các khu chế xuất và khu công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh ("Hepza") cấp phép tiếp tục dự án, Ban Tổng Giám đốc của Công ty sẽ làm việc với khách hàng này để thực hiện việc thanh lý dự án đầu tư và hợp đồng số 09/HĐTĐ/HIPC.09 theo Quyết định số 14/QĐ-BQL ban hành bởi Hepza và Công ty sẽ ghi nhận các ảnh hưởng đến báo cáo tài chính tại thời điểm chính thức thanh lý hợp đồng này.
- 3) Thuyết minh 2.1 của báo cáo tài chính này trình bày việc tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính này, báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được các cổ đông của Công ty phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 6 năm 2020.

Ý kiến của chúng tôi về công tác kiểm toán báo cáo tài chính không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán độc lập của họ phát hành ngày 25 tháng 6 năm 2020 đưa ra ý kiến ngoại trừ liên quan đến một hợp đồng thuê đất đã ký với một khách hàng. Vấn đề này đã được xem xét và nhấn mạnh trên báo cáo kiểm toán độc lập cho báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0849-2018-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM10920
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 6 năm 2021



Mai Trần Bảo Anh
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4166-2017-006-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.116.512.966.689	1.101.295.798.133
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	123.948.989.670	72.435.069.195
111	Tiền		16.334.495.933	6.435.069.195
112	Các khoản tương đương tiền		107.614.493.737	66.000.000.000
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		740.670.000.000	777.472.382.500
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	740.670.000.000	777.472.382.500
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		214.557.061.161	205.360.676.862
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	107.258.334.695	87.148.274.843
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	20.491.125.792	10.743.506.660
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	87.434.279.638	108.095.574.323
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(626.678.964)	(626.678.964)
140	Hàng tồn kho		328.914.148	496.470.254
141	Hàng tồn kho		328.914.148	496.470.254
150	Tài sản ngắn hạn khác		37.008.001.710	45.531.199.322
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	12(a)	8.445.655.792	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12(a)	28.562.345.918	45.531.199.322

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 45 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.595.100.688.694	2.413.239.429.688
220	Tài sản cố định		33.644.243.040	36.389.086.501
221	Tài sản cố định hữu hình	8	33.281.108.655	35.852.539.624
222	Nguyên giá		63.108.987.988	62.428.314.729
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(29.827.879.333)	(26.575.775.105)
227	Tài sản cố định vô hình		363.134.385	536.546.877
228	Nguyên giá		1.086.801.372	1.086.801.372
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(723.666.987)	(550.254.495)
230	Bất động sản đầu tư	9	366.992.377.787	1.189.301.852.050
231	Nguyên giá		598.039.543.396	1.474.575.701.872
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(231.047.165.609)	(285.273.849.822)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.133.947.026.172	1.127.474.247.322
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	1.133.947.026.172	1.127.474.247.322
250	Đầu tư tài chính dài hạn		60.517.041.695	56.338.475.750
252	Đầu tư vào công ty liên doanh	4(b)	47.331.000.000	47.331.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(c)	16.698.354.991	16.698.354.991
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(b), 4(c)	(3.512.313.296)	(7.690.879.241)
260	Tài sản dài hạn khác		-	3.735.768.065
261	Chi phí trả trước dài hạn		-	3.735.768.065
270	TỔNG TÀI SẢN		2.711.613.655.383	3.514.535.227.821

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 45 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		2.481.647.013.229	3.518.763.419.890
310	Nợ ngắn hạn		2.169.899.818.677	2.894.809.598.780
311	Phải trả người bán ngắn hạn	11(a)	28.977.872.799	45.319.463.911
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		4.261.425.361	94.909.699
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12(b)	1.878.135.435	2.436.669.575
314	Phải trả người lao động		1.258.900	979.000
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	13	1.671.320.791.479	2.145.231.556.222
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	14(a)	176.510.980.875	404.965.420.733
319	Phải trả ngắn hạn khác	15	176.146.688.655	166.207.703.722
320	Vay ngắn hạn	16(a)	104.687.550.000	121.986.812.320
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	6.115.115.173	8.566.083.598
330	Nợ dài hạn		311.747.194.552	623.953.821.110
331	Phải trả người bán dài hạn	11(b)	4.024.289.642	4.024.289.642
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	14(b)	30.385.571.569	69.712.976.007
338	Vay dài hạn	16(b)	159.024.400.000	275.576.566.000
342	Dự phòng phải trả dài hạn	18	118.312.933.341	274.639.989.461
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		229.966.642.154	(4.228.192.069)
410	Vốn chủ sở hữu		229.966.642.154	(4.228.192.069)
411	Vốn góp của chủ sở hữu	20, 21	600.000.000.000	600.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	20, 21	600.000.000.000	600.000.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	21	100.000.000.000	100.000.000.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	21	41.208.052.350	41.208.052.350
421	Lỗi lũy kế	21	(511.241.410.196)	(745.436.244.419)
421a	- (Lỗi)/Lợi nhuận sau thuế ("LSNT") chưa phân phối lũy kế của các năm trước		(745.436.244.419)	42.680.320.982
421b	- LNST chưa phân phối(lỗi) của năm nay		234.194.834.223	(788.116.565.401)
440	TỔNG NGUỒN VỐN		2.711.613.655.383	3.514.535.227.821

Nguyễn Thành Tin
Người lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc/
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 11 tháng 6 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 45 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2020 VND	2019 VND
01	Doanh thu cung cấp dịch vụ	493.850.637.764	643.807.772.976
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(9.004.517.442)	(9.123.387.042)
10	Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	24 484.846.120.322	634.684.385.934
11	Giá vốn dịch vụ cung cấp	25 (302.472.661.698)	(1.446.471.522.144)
20	Lợi nhuận/(lỗ) gộp về cung cấp dịch vụ	182.373.458.624	(811.787.136.210)
21	Doanh thu hoạt động tài chính	26 84.136.578.034	76.677.218.364
22	Chi phí tài chính	27 4.178.565.945	(2.411.379.813)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	-	(26.488.924)
25	Chi phí bán hàng	28 (4.702.914.124)	(14.327.908.336)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	29 (33.859.427.044)	(36.330.767.553)
30	Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	232.126.261.435	(788.179.973.548)
31	Thu nhập khác	3.461.252.835	4.268.085.097
32	Chi phí khác	(899.780.047)	(3.683.676.950)
40	Lợi nhuận khác	2.561.472.788	584.408.147
50	Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	234.687.734.223	(787.595.565.401)
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	30 -	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	19, 30 -	-
60	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN	234.687.734.223	(787.595.565.401)
70	Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	22 3.911	(13.127)

Nguyễn Thành Tín
Người lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc/
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 11 tháng 6 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 45 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2020 VND	2019 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	234.687.734.223	(787.595.565.401)
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	415.579.983.083	458.760.675.986
03	(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng	(160.505.622.065)	2.384.890.889
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(61.318.096.780)	(76.677.218.364)
06	Chi phí lãi vay	-	26.488.924
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	428.443.998.461	(403.100.727.966)
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(2.118.912.747)	272.376.005.341
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	167.556.106	(42.160.821)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(300.397.981.603)	492.201.068.519
12	Giảm chi phí trả trước	3.735.768.065	7.183.868.994
14	Tiền lãi vay đã trả	-	(26.488.924)
15	Thuế TNDN đã nộp	-	(15.602.432.111)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	22.230.000
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(2.443.018.425)	(1.842.403.404)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	127.387.409.857	351.168.959.628
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(41.095.366.402)	(188.291.608.913)
23	Tiền gửi tiết kiệm	(740.670.000.000)	(568.802.707.500)
24	Tiền thu hồi tiền gửi tiết kiệm	777.472.382.500	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi	62.270.922.840	66.370.571.605
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	57.977.938.938	(690.723.744.808)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu đi vay	33(a) 6.108.596.760	121.012.326.880
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	33(b) (139.960.025.080)	(166.286.436.687)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(133.851.428.320)	(45.274.109.807)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	51.513.920.475	(384.828.894.987)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3 72.435.069.195	457.263.964.182
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3 123.948.989.670	72.435.069.195

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ được trình bày tại Thuyết minh 33

Nguyễn Thành Tín
Người lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc/
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 11 tháng 6 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 45 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") trước đây là doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hoá, được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305046979 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 6 năm 2007 và gần đây nhất là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 17 tháng 2 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM – sàn giao dịch cổ phiếu của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX"), với mã giao dịch là HPI theo Quyết định số 806/QĐ-SGDHN do SGDC HN cấp ngày 26 tháng 9 năm 2017.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, chi tiết về tỷ lệ phần trăm góp vốn được trình bày ở Thuyết minh 20(b) – Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu.

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh; và cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 1 công ty liên doanh như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) – Đầu tư tài chính. Chi tiết như sau:

Công ty liên doanh	Hoạt động chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	Cho thuê nhà xưởng, văn phòng	Thành phố Hồ Chí Minh	45%	45%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 210 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 211 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính này, báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được các cổ đông của Công ty phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 6 năm 2020.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng"). Công ty xác định đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán; đơn vị tiền tệ sử dụng chủ yếu trong việc mua hàng hóa, dịch vụ; có ảnh hưởng lớn đến chi phí nhân công, nguyên vật liệu, và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác, và thông thường dùng để thanh toán cho các chi phí đó.

Ngoài ra, Công ty còn sử dụng đơn vị tiền tệ này để huy động các nguồn lực tài chính và/hoặc thường xuyên thu được đơn vị tiền tệ này từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.6 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải trả thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu 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 căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán tới ngày hết hạn thu hồi.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm.

2.8 Đầu tư tài chính**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và có khả năng 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc; sau đó theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn.

(b) Đầu tư vào công ty liên doanh

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh.

Đầu tư vào công ty liên doanh, được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

(d) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên doanh; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên doanh; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy mà Công ty nắm giữ lâu dài, dự phòng được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường. Đối với các khoản đầu tư khác, dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

2.9 Tài sản cố định (“TSCĐ”)*TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 25 năm
Máy móc thiết bị	5 – 17 năm
Phương tiện vận tải	6 – 7 năm
Thiết bị quản lý	3 – 7 năm
Phần mềm máy tính	4 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Tài sản cố định ("TSCĐ") (tiếp theo)***Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.10 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.11 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian sử dụng ước tính như sau:

Đất và hạ tầng khu công nghiệp cho thuê	33 - 47 năm
---	-------------

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.12 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán tới ngày đến hạn thanh toán.

2.14 Vay

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng và công ty tài chính.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Công ty xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

2.15 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.16 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.17 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.18 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lỗi lũy kế phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế TNDN của Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.19 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích lập từ LNST của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán. Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên của Công ty.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng**

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- (i) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và trong trường hợp hợp đồng thuê bị hủy ngang, Công ty không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức. Trong trường hợp các bên cùng thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, quyền và nghĩa vụ của mỗi bên sẽ được thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Trong bất kỳ trường hợp nào, bên đi thuê vẫn có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty tiền thuê và các phí dịch vụ đi kèm cho tất cả những dịch vụ mà bên đi thuê sử dụng cho đến ngày bên đi thuê hoàn tất thủ tục chấm dứt hợp đồng;
- (ii) Số tiền thu được từ việc cho thuê không nhỏ hơn 95% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê;
- (iii) Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- (iv) Công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

(b) Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm cho thuê nhà xưởng và khu lưu trữ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp.

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(e) Thu nhập từ cổ tức**

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm hàng bán bị trả lại. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với dịch vụ tiêu thụ trong năm, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

2.22 Giá vốn dịch vụ cung cấp

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.23 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ.

2.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.25 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế TNDN hoãn lại được tính đầy đủ trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.25 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)**

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.26 Các bên liên quan

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 của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan ("bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh"), hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể ("bộ phận chia theo khu vực địa lý"). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

2.28 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam 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 về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên doanh và các khoản đầu tư tài chính khác (Thuyết minh 4);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ và bất động sản đầu tư (Thuyết minh 8, 9);
- Trích trước giá vốn đất và hạ tầng khu công nghiệp (Thuyết minh 13); và
- Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn (Thuyết minh 18).

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2020 VND	2019 VND
Tiền mặt	13.107.500	177.950.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.321.388.433	6.257.119.195
Các khoản tương đương tiền (*)	107.614.493.737	66.000.000.000
	<u>123.948.989.670</u>	<u>72.435.069.195</u>

(*) Khoản mục này bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất theo từng hợp đồng tiền gửi tương ứng.

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	2020		2019	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	<u>740.670.000.000</u>	<u>-</u>	<u>777.472.382.500</u>	<u>-</u>

Khoản mục này bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ ba tháng đến mười hai tháng và được hưởng lãi suất theo từng hợp đồng tiền gửi tương ứng.

Một số khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với tổng giá trị là 30.000.000.000 Đồng được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 16).

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên công ty	2020			2019				
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	45	<u>47.331.000.000</u>	(*)	<u>(3.512.313.296)</u>	45	<u>47.331.000.000</u>	(*)	<u>(6.141.806.300)</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, đây là một khoản đầu tư liên doanh vào một công ty trách nhiệm hữu hạn chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty	2020			2019				
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Long Hậu	2	<u>16.698.354.991</u>	<u>33.459.135.500</u>	<u>-</u>	2	<u>16.698.354.991</u>	<u>15.149.282.050</u>	<u>(1.549.072.941)</u>

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty TNHH Sơn Jotun Việt Nam</i>	13.515.425.000	13.515.425.000
<i>Khác</i>	93.742.802.568	73.556.821.920
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	107.127	76.027.923
	<u>107.258.334.695</u>	<u>87.148.274.843</u>

Một số khoản phải thu đã được Công ty thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 16).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán và đã được lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi là 626.678.964 Đồng.

6 TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty TNHH TM và XD Trung Chính</i>	4.982.906.524	-
<i>Công ty TNHH Xây Dựng Đạt Long Phú</i>	4.010.400.000	-
<i>Khác</i>	924.504.802	170.192.194
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	10.573.314.466	10.573.314.466
	<u>20.491.125.792</u>	<u>10.743.506.660</u>

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2020		2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	41.064.908.811	-	38.982.203.171	-
Phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Mường Lớn I - Giai đoạn 2	13.249.730.489	-	14.996.840.910	-
Phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Rạch Rộp I - Giai đoạn 2	12.471.643.455	-	25.807.039.909	-
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	17.498.523.042	-	18.451.349.102	-
Thu ngân sách Nhà máy xử lý nước thải	1.383.067.750	-	7.640.205.380	-
Tạm ứng cho nhân viên Khác	1.477.514.091 33.000.000	-	1.620.285.400 341.758.451	-
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	255.892.000	-	255.892.000	-
	<u>87.434.279.638</u>	<u>-</u>	<u>108.095.574.323</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 09 – DN

8 TSCĐ HỮU HÌNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	44.701.430.350	2.697.559.047	13.108.293.846	1.921.031.486	62.428.314.729
Mua trong năm	-	390.909.092	140.909.091	148.855.076	680.673.259
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>44.701.430.350</u>	<u>3.088.468.139</u>	<u>13.249.202.937</u>	<u>2.069.886.562</u>	<u>63.108.987.988</u>
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	12.668.840.449	1.916.216.819	10.602.453.615	1.388.264.222	26.575.775.105
Khấu hao trong năm	1.776.266.808	443.257.062	669.349.428	363.230.930	3.252.104.228
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>14.445.107.257</u>	<u>2.359.473.881</u>	<u>11.271.803.043</u>	<u>1.751.495.152</u>	<u>29.827.879.333</u>
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	<u>32.032.589.901</u>	<u>781.342.228</u>	<u>2.505.840.231</u>	<u>532.767.264</u>	<u>35.852.539.624</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>30.256.323.093</u>	<u>728.994.258</u>	<u>1.977.399.894</u>	<u>318.391.410</u>	<u>33.281.108.655</u>

Công ty không có TSCĐ hữu hình nào đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019.

8 TSCĐ HỮU HÌNH (tiếp theo)

(b) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy tính
VND**Nguyên giá**Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020
và 31 tháng 12 năm 2020

1.086.801.372

Khấu hao lũy kếTại ngày 1 tháng 1 năm 2020
Khấu hao trong năm

550.254.495

173.412.492

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

723.666.987

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020

536.546.877

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

363.134.385

Công ty không có TSCĐ vô hình nào đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019.

9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

Đất và hạ
tầng khu công nghiệp
VND**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020

1.474.575.701.872

Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 10)

63.035.640.000

Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng có liên quan đã ghi nhận
doanh thu một lần

(466.381.150.576)

Hoàn nhập

(473.190.647.900)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

598.039.543.396**Khấu hao lũy kế**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020

285.273.849.822

Khấu hao trong năm

412.154.466.363

Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng có liên quan đã ghi nhận
doanh thu một lần

(466.381.150.576)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

231.047.165.609**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020

1.189.301.852.050

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

366.992.377.787

Các khoản doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được trình bày tại Thuyết minh 24 và Thuyết minh 25.

10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

2020
VND2019
VND

Đất và hạ tầng khu công nghiệp -

Giai đoạn II

639.093.907.864

635.723.762.256

Đất và hạ tầng khu công nghiệp -

Giai đoạn I

211.505.562.905

208.402.929.663

Đất và hạ tầng khu công nghiệp -

Giai đoạn III

114.901.012.893

114.901.012.893

Khu cảng Hiệp Phước

102.243.038.566

102.243.038.566

Khu đô thị Hiệp Phước

61.247.451.685

61.247.451.685

Khu dân cư Hiệp Phước 1

4.956.052.259

4.956.052.259

1.133.947.026.1721.127.474.247.322

10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)

Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	1.127.474.247.322	714.586.701.366
Xây dựng cơ bản	39.168.293.143	101.628.314.359
Chi phí lãi vay được vốn hóa (*)	30.340.125.707	391.397.465.399
Kết chuyển chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng	-	265.771.488.974
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 9)	(63.035.640.000)	(345.909.722.776)
Số dư cuối năm	<u>1.133.947.026.172</u>	<u>1.127.474.247.322</u>

(*) Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa là theo mức suất của các khoản vay tại Thuyết minh 16.

11 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**(a) Ngắn hạn**

	2020		2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn	18.156.160.000	18.156.160.000	16.455.960.120	16.455.960.120
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ĐMA	3.818.332.163	3.818.332.163	3.503.254.286	3.503.254.286
Công ty TNHH Koastal Eco Industries	2.228.900.000	2.228.900.000	4.457.800.000	4.457.800.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Trung Chính	-	-	10.034.784.215	10.034.784.215
Khác	4.774.480.636	4.774.480.636	10.867.665.290	10.867.665.290
	<u>28.977.872.799</u>	<u>28.977.872.799</u>	<u>45.319.463.911</u>	<u>45.319.463.911</u>

(b) Dài hạn

	2020		2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	<u>4.024.289.642</u>	<u>4.024.289.642</u>	<u>4.024.289.642</u>	<u>4.024.289.642</u>

12 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/(PHẢI NỘP) NHÀ NƯỚC

Biến động về thuế và các khoản phải thu/(phải nộp) Nhà Nước như sau:

	Tại ngày 1.1.2020 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2020 VND
a) Phải thu				
Thuế TNDN - hiện hành	28.562.345.918	-	-	28.562.345.918
Thuế GTGT hàng bán nội địa	16.968.853.404	(8.523.197.612)	-	8.445.655.792
	<u>45.531.199.322</u>	<u>(8.523.197.612)</u>		<u>- 37.008.001.710</u>
b) Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	<u>(2.436.669.575)</u>	<u>1.572.249.398</u>	<u>(1.013.715.258)</u>	<u>(1.878.135.435)</u>

13 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2020 VND	2019 VND
Trích trước giá vốn đất khu công nghiệp (*)	1.671.262.927.843	2.144.475.193.271
Khác	57.863.636	756.362.951
	<u>1.671.320.791.479</u>	<u>2.145.231.556.222</u>

(*) Số dư này thể hiện phần trích trước giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư, trong đó bao gồm trích trước tiền thuê đất trị giá là 1.168.625.181.904 Đồng được xác định dựa trên đơn giá thuê tạm tính là 1.764.000 Đồng/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 8 năm 2019, để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà Nước. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định đơn giá thuê chính thức. Trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đơn giá thuê đất chính thức, Công ty điều chỉnh giá vốn và các số liệu liên quan sẽ được cập nhật tương ứng tại thời điểm ban hành.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 09 – DN

14 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

(a) Ngắn hạn

	2020 VND	2019 VND
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	<u>176.510.980.875</u>	<u>404.965.420.733</u>

(b) Dài hạn

	2020 VND	2019 VND
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	<u>30.385.571.569</u>	<u>69.712.976.007</u>

15 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	2020 VND	2019 VND
Ký quỹ, ký cược thuê đất khu công nghiệp	68.882.111.720	74.528.693.063
Cổ tức phải trả (*)	60.000.000.000	60.000.000.000
Phí duy tu bảo dưỡng	28.620.138.067	12.720.033.922
Nền tái định cư KCN Hiệp Phước - Giai đoạn II (Thuyết minh 34(b))	14.360.209.142	14.360.209.142
Khác	4.284.229.726	4.598.767.595
	<u>176.146.688.655</u>	<u>166.207.703.722</u>

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 29/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28 tháng 6 năm 2019, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc chia cổ tức năm 2017 theo tỷ lệ là 10% trên vốn điều lệ ngày 31 tháng 12 năm 2017 sau khi hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán cho Nhà Nước theo quy định. Đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn tất các nghĩa vụ nêu trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 09 – DN

16 VAY

(a) Vay ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2020 VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại nợ dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31.12.2020 VND
Vay ngân hàng (*)	117.947.562.320	6.108.596.760	(124.056.159.080)	100.000.000.000	100.000.000.000
Vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (**)	4.039.250.000	-	(4.039.250.000)	4.687.550.000	4.687.550.000
	<u>121.986.812.320</u>	<u>6.108.596.760</u>	<u>(128.095.409.080)</u>	<u>104.687.550.000</u>	<u>104.687.550.000</u>

(b) Vay dài hạn

	Tại ngày 1.1.2020 VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại nợ dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31.12.2020 VND
Vay ngân hàng (*)	226.737.616.000	-	(11.864.616.000)	(100.000.000.000)	114.873.000.000
Vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (**)	48.838.950.000	-	-	(4.687.550.000)	44.151.400.000
	<u>275.576.566.000</u>	<u>-</u>	<u>(11.864.616.000)</u>	<u>(104.687.550.000)</u>	<u>159.024.400.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 09 – DN

16 VAY (tiếp theo)

(*) Số dư cuối năm của các khoản vay ngân hàng như sau:

	2020 VND	2019 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	214.873.000.000	314.873.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	17.857.200.000
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam	-	6.042.762.320
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Công Thương	-	5.912.216.000
	<u>214.873.000.000</u>	<u>344.685.178.320</u>

Chi tiết của các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức tối đa VND	Số dư cuối năm VND	Lãi suất bình quân (%/năm)	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	04/2016- HDDTDDDA/ NHCT912- HIPC	485.000.000.000	214.873.000.000	Lãi suất cơ sở + biên độ 3% nhưng không thấp hơn mức sàn lãi suất cho vay kỳ hạn của ngân hàng này	Chi phí phát triển dự án khu công nghiệp	Quyền đòi nợ và các khoản phải thu phát sinh từ một số hợp đồng cho thuê lại đất

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 09 – DN

16 VAY (tiếp theo)

(**) Số dư cuối năm của khoản vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

	2020 VND	2019 VND
Hợp đồng tín dụng số 68/2017/HĐTD-ĐTTC-TD	28.503.750.000	30.000.000.000
Hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTD-ĐTTC-TD	20.335.200.000	22.878.200.000
	<u>48.838.950.000</u>	<u>52.878.200.000</u>

Chi tiết của các khoản vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

Bên cho vay	Số hợp đồng	Hạn mức tối đa VND	Số dư cuối năm VND	Lãi suất bình quân (%/năm)	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh	68/2017/HĐTD-ĐTTC-TD	45.115.000.000	28.503.750.000	8,95	Chi phí phát triển dự án khu công nghiệp	Tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh	189/2016/HĐTD-ĐTTC-TD	27.000.000.000	20.335.200.000	8,875	Chi phí phát triển dự án khu công nghiệp	Quyền đòi nợ và các khoản phải thu phát sinh từ một số hợp đồng cho thuê lại đất

17 QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

Biến động của quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm như sau:

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	8.566.083.598	10.386.257.002
Sử dụng quỹ trong năm	(2.450.968.425)	(1.820.173.404)
Số dư cuối năm	<u>6.115.115.173</u>	<u>8.566.083.598</u>

18 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Đây là khoản dự phòng cho các hợp đồng cho thuê đất đã ký kết có rủi ro lớn mà trong đó những chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan vượt quá những lợi ích kinh tế dự tính thu được từ các hợp đồng này.

	2020 VND	2019 VND
Dự phòng hợp đồng thua lỗ	<u>118.312.933.341</u>	<u>274.639.989.461</u>

19 TÀI SẢN THUẾ TNDN HOẢN LẠI

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2018	Chưa quyết toán	144.191.095.015	(144.191.095.015)	-
2019	Chưa quyết toán	785.227.659.433	(88.947.348.372)	696.280.311.061

Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế trên vì khả năng Công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 09 – DN

20 VỐN GÓP CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	31.12.2020	31.12.2019
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đăng ký, đã phát hành và đang lưu hành	<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	243.261.780.000	40,54%	243.261.780.000	40,54%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	200.000.000.000	33,33%	200.000.000.000	33,33%
Các cổ đông khác	156.738.220.000	26,13%	156.738.220.000	26,13%
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	<u>600.000.000.000</u>	<u>100%</u>	<u>600.000.000.000</u>	<u>100%</u>

(c) Tình hình biến động của cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019, ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>60.000.000</u>	<u>600.000.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 09 – DN

21 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	(Lỗ lũy kế)/LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	42.680.320.982	783.888.373.332
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(787.595.565.401)	(787.595.565.401)
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban Kiểm soát	-	-	-	(521.000.000)	(521.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(745.436.244.419)	(4.228.192.069)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	234.687.734.223	234.687.734.223
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban Kiểm soát	-	-	-	(492.900.000)	(492.900.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(511.241.410.196)	229.966.642.154

22 LÃI/(LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận/(lỗ) thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ. Chi tiết như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2020	31.12.2019
Lợi nhuận/(lỗ) thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	<u>234.687.734.223</u>	<u>(787.595.565.401)</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
Lãi/(lỗ) cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>3.911</u>	<u>(13.127)</u>

Ban Tổng Giám đốc dự kiến không trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2020. Theo Nghị quyết số 11/2020/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Đại hội đồng cổ đông, Công ty không trích quỹ khen thưởng phúc lợi cho năm 2019.

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này.

23 KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**Tài sản thuê hoạt động**

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 35.

24 DOANH THU THUẬN VÉ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2020 VND	2019 VND
Doanh thu		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng - Giai đoạn I	135.860.178.243	115.720.692.618
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng - Giai đoạn II	292.567.227.873	471.962.299.860
Doanh thu cung cấp nước sạch	40.329.884.963	31.990.090.793
Doanh thu xử lý nước thải	20.166.397.241	18.043.346.000
Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân	4.329.240.743	4.266.882.245
Doanh thu lắp đặt đồng hồ nước	240.064.865	-
Khác	357.643.836	1.824.461.460
	<u>493.850.637.764</u>	<u>643.807.772.976</u>
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	(9.004.517.442)	(9.123.387.042)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng - Giai đoạn I	135.860.178.243	115.720.692.618
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng - Giai đoạn II	283.562.710.431	462.838.912.818
Doanh thu cung cấp nước sạch	40.329.884.963	18.043.346.000
Doanh thu xử lý nước thải	20.166.397.241	4.266.882.245
Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân	4.329.240.743	1.824.461.460
Doanh thu lắp đặt đồng hồ nước	240.064.865	31.990.090.793
Khác	357.643.836	-
	<u>484.846.120.322</u>	<u>634.684.385.934</u>

Bao gồm trong doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp là doanh thu cho thuê được ghi nhận một lần theo số tiền nhận trước có chênh lệch so với ghi nhận theo phương pháp phân bổ đều trong thời gian cho thuê như sau:

	2020		2019	
	Ghi nhận doanh thu một lần	Ghi nhận doanh thu theo phân bổ đường thẳng	Ghi nhận doanh thu một lần	Ghi nhận doanh thu theo phân bổ đường thẳng
Doanh thu	411.252.607.292	16.294.752.881	556.743.884.640	14.517.114.522
Giá vốn	(417.018.951.599)	(11.753.393.642)	(560.039.335.809)	(14.546.608.985)
(Lỗ)/lợi nhuận gộp	<u>(5.766.344.307)</u>	<u>4.541.359.239</u>	<u>(3.295.451.169)</u>	<u>(29.494.463)</u>

25 GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2020 VND	2019 VND
Giá vốn cho thuê đất - Giai đoạn I	71.259.187.383	115.531.513.805
Giá vốn cho thuê đất - Giai đoạn II (*)	341.391.080.209	1.015.569.597.852
Dự phòng phải trả cho các hợp đồng cho thuê đất Giai đoạn II có rủi ro lớn	(156.327.056.120)	274.639.989.461
Giá vốn cung cấp nước sạch	32.225.282.789	30.609.655.628
Giá vốn xử lý nước thải	10.306.083.107	6.869.088.129
Giá vốn cho thuê nhà lưu trú công nhân	3.618.084.330	3.251.677.269
	<u>302.472.661.698</u>	<u>1.446.471.522.144</u>

(*) Giá vốn cho thuê đất được ước tính theo ngân sách đầu tư dựa trên đơn giá thuê đất tạm tính là 1.764.000 Đồng/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 8 năm 2019, để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà Nước. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định đơn giá thuê chính thức. Trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đơn giá thuê đất chính thức, Công ty điều chỉnh giá vốn và các số liệu liên quan sẽ được cập nhật tương ứng tại thời điểm ban hành.

26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2020 VND	2019 VND
Lãi tiền gửi	61.318.096.780	53.836.305.594
Lãi thu khách hàng chậm thanh toán	20.965.059.754	21.280.136.770
Cổ tức được chia	1.853.421.500	1.560.776.000
	<u>84.136.578.034</u>	<u>76.677.218.364</u>

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2020 VND	2019 VND
Chi phí lãi vay	-	26.488.924
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(4.178.565.945)	2.384.890.889
	<u>(4.178.565.945)</u>	<u>2.411.379.813</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 09 – DN

28 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2020 VND	2019 VND
Chi phí nhân viên	1.976.690.964	1.453.122.466
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.451.590.715	5.927.928.485
Khác	1.274.632.445	6.946.857.385
	<u>4.702.914.124</u>	<u>14.327.908.336</u>

29 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2020 VND	2019 VND
Chi phí nhân viên	20.341.921.510	20.524.202.388
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.089.811.832	5.639.078.763
Chi phí khấu hao	1.148.985.786	1.111.517.017
Khác	6.278.707.916	9.055.969.385
	<u>33.859.427.044</u>	<u>36.330.767.553</u>

30 THUẾ TNDN

Số thuế TNDN trên lợi nhuận/(lỗ) trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	2020 VND	2019 VND
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	234.687.734.223	(787.595.565.401)
Thuế tính ở thuế suất 20%	46.937.546.845	(157.519.113.080)
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	60.826.132	785.736.394
Thu nhập không chịu thuế	(370.684.300)	(312.155.200)
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	157.045.531.886
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(46.627.688.677)	-
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>-</u>	<u>-</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành	-	-
Thuế TNDN - hoãn lại	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

31 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong năm từ hoạt động kinh doanh của Công ty, không bao gồm giá mua hàng hóa liên quan tới hoạt động thương mại của Công ty. Chi tiết được trình bày như sau

	2020 VND	2019 VND
Chi phí khấu hao	415.579.983.083	987.344.235.276
Chi phí nhân viên	28.037.325.869	27.080.570.729
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.645.114.369	43.788.196.792
Khác	8.157.732.653	17.262.217.426
	<u>497.420.155.974</u>	<u>1.075.475.220.223</u>

32 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh chính là xây dựng và cung cấp các dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp và khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

33 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ ("BCLCTT")

	2020 VND	2019 VND
(a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Vay theo kế ước thông thường	<u>6.108.596.760</u>	<u>121.012.326.880</u>
(b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	<u>139.960.025.080</u>	<u>166.286.436.687</u>

34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan**Mối quan hệ**

Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Long Hậu	Bên liên quan khác

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, các giao dịch trọng yếu sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	2020 VND	2019 VND
<i>i) Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ</i>		
Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật	480.214.170	3.208.069.426
<i>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</i>		
Công ty Cổ phần Long Hậu	4.629.815.120	3.149.667.120
<i>iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</i>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	4.509.711.820	6.416.672.648

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	2020 VND	2019 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Long Hậu	-	71.874.000
Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật	107.127	4.153.923
	<u>107.127</u>	<u>76.027.923</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	10.573.314.466	10.573.314.466
	<u>10.573.314.466</u>	<u>10.573.314.466</u>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7)		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	255.892.000	255.892.000
	<u>255.892.000</u>	<u>255.892.000</u>

34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	2020 VND	2019 VND
Phải trả người bán dài hạn (Thuyết minh 11(b))		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	<u>4.024.289.642</u>	<u>4.024.289.642</u>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 15)		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	<u>14.360.209.142</u>	<u>14.360.209.142</u>

35 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên cho thuê

Công ty đã ký các hợp đồng cho thuê hoạt động, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	<u>Đất và hạ tầng khu công nghiệp</u>	
	2020 VND	2019 VND
Dưới 1 năm	227.398.327.176	334.488.386.130
Từ 1 đến 5 năm	<u>44.403.606.455</u>	<u>44.403.606.455</u>
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	<u>271.801.933.631</u>	<u>378.891.992.585</u>

36 CAM KẾT VỐN

Các cam kết về chi tiêu tạo lập TSCĐ đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính như sau:

	2020 VND	2019 VND
Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn II	240.999.279.011	237.328.804.780
Khu dân cư Hiệp Phước 1	3.279.600.000	2.959.769.200
Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn I	-	5.484.939.400
Hạ tầng khác	-	1.974.634.916
	<u>244.278.879.011</u>	<u>247.748.148.296</u>

37 GHI NHẬN LÃI PHẠT VÀ PHÍ PHÁT SINH DO VIỆC CHẬM THANH TOÁN VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ LẠI ĐẤT

Trong năm 2009, Công ty đã ký hợp đồng số 09/HĐTĐ/HIPC.09 với một khách hàng để cho thuê đất đến năm 2048. Khách hàng này đã chậm thanh toán theo tiến độ hợp đồng nhiều lần và hoàn tất thanh toán lần cuối vào ngày 6 tháng 11 năm 2019. Theo quy định của hợp đồng, Công ty đã tính lãi phạt chậm thanh toán và các khoản phí giữ đất, phí duy tu liên quan đối với khách hàng này, với tổng giá trị ước tính là 91.957.583.665 Đồng. Ngày 16 tháng 3 năm 2020, Ban Quản lý các khu chế xuất và khu công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh ("Hepza") ra Quyết định số 14/QĐ-BQL chấm dứt hoạt động dự án đầu tư của khách hàng này tại lô đất được thuê do khách hàng này không thực hiện hoặc không có khả năng thực hiện dự án theo tiến độ đăng ký và khách hàng này có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục thanh lý dự án đầu tư theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khách hàng này thể hiện mong muốn được tiếp tục phát triển dự án và đang trong quá trình xin cấp phép gia hạn tiến độ dự án với các cơ quan chức năng liên quan. Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng, tại ngày lập báo cáo tài chính này, vẫn có khả năng khách hàng này có thể được cấp phép để tiếp tục dự án, cũng như khả năng thu các khoản thu nhập lãi và phí do việc chậm thanh toán tiền thuê đất liên quan đến khách hàng này. Tuy nhiên, do sự không chắc chắn về khả năng được cấp phép này, Công ty chưa ghi nhận khoản doanh thu này trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020. Ngoài ra, trong trường hợp khách hàng không được cấp phép tiếp tục dự án, Ban Tổng Giám đốc của Công ty sẽ làm việc với khách hàng này để thực hiện việc thanh lý dự án đầu tư và hợp đồng số 09/HĐTĐ/HIPC.09 theo Quyết định số 14/QĐ-BQL ban hành bởi Hepza và Công ty sẽ ghi nhận các ảnh hưởng đến báo cáo tài chính tại thời điểm chính thức thanh lý hợp đồng này.

38 VẤN ĐỀ KHÁC**Thỏa thuận hoàn trả chi phí cho dự án Khu dân cư Hiệp Phước 1 ("Dự án")**


Ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty ký kết Thỏa thuận nguyên tắc về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án với Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("IPC"), sau đây gọi chung là "Thỏa thuận", trong đó nêu rõ Công ty sẽ hoàn trả cho IPC chi phí bố trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bố trí cho người dân bị giải tỏa theo giá hợp lý được hai bên thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức. Cũng trong Thỏa thuận này, hai bên đồng ý rằng, sau khi thống nhất giá trị chi phí tái định cư và tiến hành các thủ tục chấp thuận nội bộ của mỗi bên, hai bên sẽ ký kết Hợp đồng hoàn trả chi phí. Trong năm 2018, Công ty tạm ứng cho IPC khoản tiền 33.505.204.755 Đồng theo yêu cầu của Thỏa thuận này. Trong năm 2019, IPC đã tiến hành xuất hóa đơn cho khoản tạm ứng này theo yêu cầu của cơ quan Thuế. Việc xử lý số tiền tạm ứng trên sẽ được thực hiện khi hai bên thống nhất chi phí tái định cư và ký Hợp đồng hoàn trả chi phí.

Ảnh hưởng của đại dịch Covid-19

Sự tái bùng phát và lây lan trở lại của virus COVID-19 từ sau ngày 31 tháng 12 năm 2020 là một tình huống đầy khó khăn và thách thức cho tất cả các ngành nghề kinh doanh. Công ty đã thực hiện đánh giá sơ bộ ảnh hưởng của vấn đề này đối với hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như đánh giá khả năng thu hồi tài sản, đánh giá cách ghi nhận tài sản và nợ phải trả và kết luận sơ bộ ảnh hưởng đối với Công ty là không đáng kể trong tương lai gần. Ban Tổng Giám đốc của Công ty sẽ tiếp tục ước tính ảnh hưởng của vấn đề này đến kết quả tài chính trong năm tiếp theo của Công ty và sẽ tiếp tục theo dõi và đưa ra những biện pháp phù hợp để giảm thiểu tác động của vấn đề này.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 09 – DN

Báo cáo tài chính đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 11 tháng 6 năm 2021. 




Nguyễn Thành Tín
Người lập



Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng





Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc/
Người đại diện theo pháp luật

Công ty CP KCN Hiệp Phước
MST: 0305046979

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2021

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 03 - 2022



CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, X. Hiệp Phước,
H. Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mã số thuế : 0305046979

Mẫu số B 01 - DN 1/2

Ban hành theo TT số 200/2014/TT/BTC ngày
22/12/2014 của Bộ Tài Chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày : 31/12/2021

Đơn vị tính : Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
I	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		909.803.102.684	1.116.512.966.689
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	8.793.161.073	123.948.989.670
1. Tiền	111		7.493.161.073	16.334.495.933
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.300.000.000	107.614.493.737
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.1a	662.380.000.000	740.670.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		662.380.000.000	740.670.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.2	194.845.112.300	214.557.061.161
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		106.923.132.189	107.258.334.695
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		13.279.776.982	20.491.125.792
3. Các khoản phải thu khác	136		75.268.882.093	87.434.279.638
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(626.678.964)	(626.678.964)
III. Hàng tồn kho	140	V.3	297.763.053	328.914.148
1. Hàng tồn kho	141		297.763.053	328.914.148
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.4	43.487.066.258	37.008.001.710
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.924.720.340	8.445.655.792
1. Thuế & các khoản phải thu của nhà nước	153		28.562.345.918	28.562.345.918
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		1.627.552.522.229	1.595.100.688.694
I. Tài sản cố định	220	V.5	30.508.586.767	33.644.243.040
1. Tài sản cố định hữu hình	221		30.185.937.795	33.281.108.655
- Nguyên giá	222		63.108.987.988	63.108.987.988
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(32.923.050.193)	(29.827.879.333)
2. Tài sản cố định vô hình	227		322.648.972	363.134.385
- Nguyên giá	228		1.230.101.372	1.086.801.372
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(907.452.400)	(723.666.987)
II. Bất động sản đầu tư	230	V.6	278.258.712.947	366.992.377.787
1. Nguyên giá	231		604.131.895.426	598.039.543.396
2. Giá trị khấu hao lũy kế	232		(325.873.182.479)	(231.047.165.609)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	1.257.131.714.251	1.133.947.026.172
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.257.131.714.251	1.133.947.026.172
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8	60.517.041.695	60.517.041.695
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		47.331.000.000	47.331.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		16.698.354.991	16.698.354.991
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.512.313.296)	(3.512.313.296)
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.9	1.136.466.569	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.136.466.569	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.537.355.624.913	2.711.613.655.383

1/1/2022 11/1

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		2.273.561.511.021	2.481.647.013.229
I. Nợ ngắn hạn	310		2.091.995.805.373	2.169.899.818.677
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	58.298.544.766	28.977.872.799
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	7.766.202.902	4.261.425.361
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1.554.101.698	1.878.135.435
4. Phải trả công nhân viên người lao động	314		2.820.300	1.258.900
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	1.677.391.525.981	1.671.320.791.479
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	130.894.549.123	176.510.980.875
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	205.962.954.521	176.146.688.655
8. Vay ngắn hạn	320	V.16	4.039.250.000	104.687.550.000
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	V.17	6.085.856.082	6.115.115.173
II. Nợ dài hạn	330		181.565.705.648	311.747.194.552
1. Phải trả dài hạn người bán dài hạn	331	V.10	4.024.289.642	4.024.289.642
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	22.532.907.985	30.385.571.569
3. Vay dài hạn	338	V.16	38.822.050.000	159.024.400.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18	116.186.458.021	118.312.933.341
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+420)	400	V.19	263.794.113.892	229.966.642.154
I. Vốn chủ sở hữu	410		263.794.113.892	229.966.642.154
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	600.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		100.000.000.000	100.000.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		41.208.052.350	41.208.052.350
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(477.413.938.458)	(511.241.410.196)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(511.241.410.196)	(745.436.244.419)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		33.827.471.738	234.194.834.223
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430= 300+400)	440		2.537.355.624.913	2.711.613.655.383

Người lập


 Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng


 Lê Thị Thu Vân


Vũ Đình Thi

CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, X. Hiệp Phước, H. Nhà Bè, TP. Hồ Chí

Mã số thuế: 0305046979

Mẫu số B 02 - DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT/BTC

Ngày 22/12/2014 của BTC)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tại ngày : 31/12/2021

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
I	2	3	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	158.412.410.439	493.850.637.764
2. Các khoản giảm trừ	02		-	9.004.517.442
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		158.412.410.439	484.846.120.322
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	136.133.927.419	302.472.661.698
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		22.278.483.020	182.373.458.624
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	43.608.100.371	84.136.578.034
7. Chi phí hoạt động tài chính	22		-	(4.178.565.945)
- Trong đó lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.4	4.370.062.924	4.702.914.124
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	29.605.080.704	33.859.427.044
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		31.911.439.763	232.126.261.435
11. Thu nhập khác	31		2.925.665.710	3.461.252.835
12. Chi phí khác	32		646.633.735	899.780.047
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.279.031.975	2.561.472.788
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		34.190.471.738	234.687.734.223
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		34.190.471.738	234.687.734.223
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		500	3.911
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Người lập


Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng


Lữ Thị Thu Vân



Wu Dinh Thi

10/1/2022 10:17 AM NG HI PH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Tại ngày : 31/12/2021

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuật minh	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		158.412.410.439	85.863.589.635
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(104.704.309.360)	(78.463.830.660)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(36.489.989.292)	(11.255.133.152)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		-	(5.934.292.163)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		18.036.851.801	6.348.727.044
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(7.730.084.612)	(4.662.715.355)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD	20		27.524.878.976	(8.103.654.651)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng, TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23		(323.350.000.000)	(1.268.334.493.737)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		160.970.000.000	527.664.493.737
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	18.758.335.830
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ	30		(662.380.000.000)	(721.911.664.170)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.474.450.000)	(35.063.100.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	40		(2.474.450.000)	(35.063.100.000)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG KỲ (50=20+30+40)	50		(637.329.571.024)	(765.078.418.821)
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60		646.122.732.097	889.027.408.491
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (50+60+61)	70		8.793.161.073	123.948.989.670

Người lập



Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Vân



Vũ Đình Thi

31 năm 2022

1/2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2021

I. THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước, được hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 4103007006 - Mã số doanh nghiệp: 0305046979 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 6 năm 2007 và các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 17 tháng 02 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM – sàn giao dịch cổ phiếu của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("SGDCK HN"), với mã HPI theo Quyết định số 806/QĐ-SGDHN do SGDCK HN cấp ngày 26 tháng 9 năm 2017.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Hồ Thị Hồng Hạnh - Chủ tịch HĐQT
 Ông Nguyễn Văn Thịnh - Thành viên HĐQT
 Ông Huỳnh Bảo Đức - Thành viên HĐQT
 Bà Nguyễn Thị Bình - Thành viên HĐQT
 Ông Mai Đăng Khởi - Thành viên HĐQT
 Bà Phạm Thị Việt - Thành viên HĐQT
 Ông Vũ Đình Thi - Thành viên HĐQT

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Dương Minh Nhật - Thành viên BKS chuyên trách
 Ông Nguyễn Quốc Dũng - Thành viên BKS
 Ông Hồ Nguyễn Công Khanh - Thành viên BKS

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Đình Thi - Tổng Giám đốc
 Ông Huỳnh Bảo Đức - Phó Tổng Giám đốc
 Bà Nguyễn Thị Bình - Phó Tổng Giám đốc
 Ông Giang Ngọc Phương - Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty vào ngày lập báo cáo này là Ông Vũ Đình Thi.

Hoạt động chính của công ty là:

- Dịch vụ cung cấp cho khu chế xuất, khu công nghiệp các loại vật tư, nguyên vật liệu và các dịch vụ khác về vệ sinh, công viên cây xanh, thu gom rác phế liệu, phế phẩm, cung cấp thức ăn công nghiệp.
 - Kinh doanh mặt hàng xuất nhập khẩu, vật liệu xây dựng, cho thuê các thiết bị văn phòng, máy tính và phụ kiện, kinh doanh nhà.
 - Xây dựng và cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi khu công nghiệp, xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN.
- Trụ sở công ty đặt tại khu công nghiệp Hiệp Phước, Khu B, đường số 1, xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG BÁO CÁO

Năm tài chính của công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành
Hình thức sổ kế toán áp dụng: Sổ chứng từ chung trên phần mềm kế toán Lạc Việt ERP

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

IV.1. Tiền mặt và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không ký hạn), tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

IV.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác ngoài đồng Việt Nam(VND) được chuyển đổi thành đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

Số dư các tài sản bằng tiền, tương đương tiền và công nợ có gốc là ngoại tệ vào ngày lập báo cáo được qui đổi sang đồng tiền Việt Nam theo tỷ giá của Ngân hàng TMCP Công Thương VN công bố tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận theo thông tư 179/2012/TT-BTC ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài Chính.

IV.3. Khoản phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí QLDN trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

IV.4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá hàng tồn kho và đảm bảo giá trị được ghi nhận là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền

IV.5. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được phân ảnh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế

Nguyên giá tài sản cố định (TSCĐ) bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa TSCĐ vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới TSCĐ được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá TSCĐ; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi TSCĐ được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý TSCĐ đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng

Loại tài sản cố định:

Tài sản cố định hữu hình

- Nhà cửa, vật kiến trúc
- Máy móc, thiết bị
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn
- Thiết bị dụng cụ quản lý

Thời gian

- 25 năm
- 05 - 10 năm
- 06 - 10 năm
- 03 - 05 năm



- Tài sản cố định khác	04 năm
Tài sản cố định vô hình	
- Phần mềm máy tính	04 năm

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Đất và hạ tầng khu công nghiệp cho thuê: 33 - 47 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

IV.6. Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng các công trình chưa hoàn thành và không trích khấu hao trong suốt giai đoạn đầu tư xây dựng dở dang.

IV.7. Doanh thu - giá vốn

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp: doanh thu được phân bổ theo cách chia đều cho số năm của Hợp đồng cho thuê đất, và khi doanh nghiệp thuê đất thanh toán trên 95% giá trị hợp đồng thì HIPC sẽ ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Doanh thu tài chính và thu nhập khác:

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thu nhập từ tiền cho thuê cơ sở hạ tầng theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

- *Dịch vụ cho thuê nhà lưu trú CN:* Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành dịch vụ
- *Dịch vụ xử lý nước thải:* Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành dịch vụ
- *Kinh doanh nước sạch:* Doanh thu được ghi nhận dựa trên chỉ số đồng hồ nước
- *Lắp đặt đồng hồ nước:* ghi nhận khi dịch vụ đã hoàn thành và thu tiền



- Các khoản thu khác như: phí bảo dưỡng cây xanh, phí duy tu- bảo dưỡng cơ sở hạ tầng, cho thuê hội trường ở TTSHCN, ...

Giá vốn GD 01: Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị lần thứ 1 năm 2012 số 01/BB/HĐQT/HIPC/12 ngày 17 tháng 02 năm 2012, Hội đồng quản trị nhất trí thông qua không sử dụng nguồn vốn dự toán còn lại để sử dụng vào việc hoàn thiện hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, công tác hoàn thiện hạ tầng giai đoạn 1 kết thúc, khi phát sinh chi phí sửa chữa thì dùng phí duy tu và chi phí hàng năm để thực hiện. Theo đó, chi phí đầu tư giai đoạn 1 đã được quyết toán với tổng chi phí thực hiện là 278.529.172.144 VND; được điều chỉnh theo Quyết nghị số 10/2019/NQ-HIPC-HĐQT ngày 8/4/2019 và tiếp tục được điều chỉnh theo Quyết Nghị số 08/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 25/6/2020.

- Giá vốn tạm tính của giai đoạn 2 sẽ theo số liệu đã được Hội đồng quản trị thống nhất thông qua trong Quyết nghị số 11/NQ/HĐQT/HIPC/14 ngày 29 tháng 8 năm 2014, đã được điều chỉnh trong Quyết nghị số 05/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 18/03/2016; được điều chỉnh tiếp theo số liệu của Quyết nghị số 28/2018/NQ-HIPC-DHCDTN ngày 28/3/2018; tiếp tục tạm ghi nhận theo Quyết nghị số 10/2019/NQ-HIPC-HĐQT ngày 8/4/2019 và tiếp tục được điều chỉnh theo Quyết Nghị số 07/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 15/6/2020.

IV.8. Các khoản phải trả và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

IV.9. Chi Phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận vào chi phí phát sinh nhưng thực tế chưa chi trả trong kỳ này và phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

IV.10. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong năm.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến giá việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

IV.11. Chi phí hoạt động tài chính

Chi hoạt động tài chính của công ty bao gồm các khoản chi phí lãi tiền vay, lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm tài chính.

IV.12. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến các năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư nợ trên bảng cân đối kế toán, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Giá trị của khoản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế có liên quan sẽ được thực hiện.

Theo qui định hiện hành, các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Sự khác biệt giữa số thuế được quyết toán và số liệu của báo cáo tài chính (nếu có) sẽ được điều chỉnh sau khi có quyết toán.

IV.13. Các bên có liên quan

Các bên được xem là các bên liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát phía bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về đầu tư, tài chính và kinh doanh.

Các công ty sau đây được xem là các bên có liên quan:

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	TP. HCM	Cổ đồng sáng lập

50/100
P. 01
P. 02
P. 03
P. 04
P. 05
P. 06
P. 07
P. 08
P. 09
P. 10
P. 11
P. 12
P. 13
P. 14
P. 15
P. 16
P. 17
P. 18
P. 19
P. 20
P. 21
P. 22
P. 23
P. 24
P. 25
P. 26
P. 27
P. 28
P. 29
P. 30
P. 31
P. 32
P. 33
P. 34
P. 35
P. 36
P. 37
P. 38
P. 39
P. 40
P. 41
P. 42
P. 43
P. 44
P. 45
P. 46
P. 47
P. 48
P. 49
P. 50

IV.14. Số liệu đầu kỳ

Đến thời điểm hiện tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, 2020 chưa được Đại hội đồng Cổ đông thường niên thông qua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2021

V THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

A. TÀI SẢN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

V.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Tiền	7.493.161.073	16.334.495.933
Tiền mặt	16.570.500	13.107.500
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.476.590.573	16.321.388.433
Các khoản tương đương tiền	1.300.000.000	107.614.493.737
VietinBank - CN Sài Gòn	300.000.000	3.024.493.737
VietinBank - Phi DT	1.000.000.000	13.000.000.000
SCB - CN Thống Nhất		91.390.000.000
Tổng cộng	8.793.161.073	123.948.989.670

V.1s Đầu tư tài chính ngắn hạn

Tiền gửi kỳ hạn và bảo lãnh thực hiện hợp đồng có thời hạn ≤ 1 năm	662.380.000.000	740.670.000.000
BIDV - CN Phú Mỹ Hưng	662.380.000.000	740.670.000.000
HD Bank - CN Vạn Hạnh		30.000.000.000
Vietinbank - CN Sài Gòn	10.000.000.000	3.000.000.000
Vietinbank - Phi dự tư		
PVCom Bank - CN Gia Định	349.900.000.000	365.670.000.000
SCB - CN Thống Nhất	272.480.000.000	
SaiGonBank		312.000.000.000
VIETABANK	30.000.000.000	30.000.000.000

V.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	106.923.132.189	107.258.334.695
Thuế để KCN Hiệp Phước	96.617.280.760	94.149.991.636
<u>Chi tiết:</u>		
CÔNG TY TNHH SƠN JOTUN VIỆT NAM	13.515.425.000	13.515.425.000
CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM CỤ CẦU TRE	8.119.605.638	8.119.605.638
CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH CALOFIC TẠI HIỆP PHƯỚC, TP	5.262.205.430	5.262.205.430
CÔNG TY CỔ PHẦN DƯỢC PHẨM FREMED	5.149.496.000	5.149.496.000
CÔNG TY TNHH HONDA LOGICOM (VIỆT NAM)	4.915.900.000	4.915.900.000
Tổng Công ty Bưu Điện Việt Nam	4.726.476.245	4.726.476.245
Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Phương Anh	4.504.382.468	4.405.133.345
CÔNG TY TNHH TSURUMI PUMP VIỆT NAM	4.397.853.501	4.397.853.501
CÔNG TY TNHH UNIKA VIỆT NAM	3.719.689.561	3.719.689.561
CÔNG TY TNHH MTV CHẾ BIẾN THỰC PHẨM THỌ PHÁT	3.548.811.621	3.548.811.621
CÔNG TY TNHH THỰC PHẨM QUỐC TẾ NAM DƯƠNG	2.934.886.917	2.934.886.917
+ Doanh nghiệp khác < 2 tỷ	33.822.548.379	33.454.508.378
Phi dự tư - bảo dưỡng	7.430.179.312	10.160.686.572
<u>Chi tiết:</u>		
Công Ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn (SPCT)	-	3.844.927.556
CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM BÌNH TÂY	1.181.501.289	880.765.630
+ Doanh nghiệp khác < 1 tỷ	6.248.678.023	5.434.993.386
Lập đặt đồng hồ nước	93.000	93.000
Cung cấp nước sạch	932.776.337	1.193.259.677

KCN Hiệp Phước - 1/2021

<i>Phí môi trường</i>	956.384.975	1.158.575.814
<i>Phòng trợ Nhà Lưu trú</i>	203.041.591	73.660.544
<i>Phải thu khác</i>	783.376.214	522.067.452
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	13.279.776.982	20.491.125.792
<i>CÔNG TY TNHH MTV PT CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN</i>	10.573.314.466	10.573.314.466
<i>+ Doanh nghiệp khác</i>	2.706.462.516	9.917.811.326
<i>Các khoản phải thu khác</i>	75.268.882.093	87.434.279.638
<i>Thu ngân sách Rạch Rập 01 - GD 02</i>	9.496.057.052	12.471.643.455
<i>Thu ngân sách Mương Lớn 01 - GD 02</i>	10.195.612.705	13.249.730.489
<i>Chi đến bù GPMB chưa quyết toán</i>	10.377.202.638	10.377.549.411
<i>Kinh phí bồi thường chưa quyết toán</i>	30.953.159.516	30.687.359.400
<i>Lãi vay Module 01 - GD 02 phải thu ngân sách</i>	1.547.252.039	709.155.948
<i>Lãi vay Module 02 - GD 02 phải thu ngân sách</i>	467.481.880	673.911.802
<i>IPC - Nền tài định cư</i>	255.892.000	255.892.000
<i>Tạm ứng của CBNV</i>	1.568.544.091	1.477.514.091
<i>Trích trước Lãi tiền gửi</i>	7.458.702.873	17.498.523.042
<i>Khác</i>	2.948.977.299	33.000.000
<i>Dự phòng nợ khó đòi (Tiền XLNT của Cty Hào Dương)</i>	(826.678.964)	(826.678.964)
Tổng cộng	194.845.112.300	214.557.061.161

V.3 Hàng tồn kho

	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>	<i>Tại ngày 31/12/2020</i>
<i>Nguyên vật liệu Cấp Nước</i>	227.657.645	258.808.743
<i>Nguyên vật liệu Xử lý nước thải</i>	70.105.405	70.105.405
Tổng cộng	297.763.053	328.914.148

V.4 Tài sản ngắn hạn khác

	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>	<i>Tại ngày 31/12/2020</i>
<i>Thuế GTGT được khấu trừ</i>	14.924.720.340	8.445.655.792
<i>Thuế & các khoản phải thu của nhà nước</i>	28.562.345.918	28.562.345.918
Tổng cộng	43.487.066.258	37.008.001.710

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2021

B. TÀI SẢN DÀI HẠN**V.5 Tài sản cố định***1. Tổng, gồm tài sản cố định hữu hình*

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc & thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCD khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCD hữu hình						
1. Số đầu năm	44.701.430.350	3.888.468.139	13.249.202.937	2.069.886.562	-	63.108.987.988
- Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
2. Số cuối quý	44.701.430.350	3.888.468.139	13.249.202.937	2.069.886.562	-	63.108.987.988
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số đầu năm	14.445.107.257	2.359.473.881	11.271.803.043	1.751.495.152	-	29.827.879.333
- Khắc hao trong kỳ	1.776.266.808	413.369.378	676.059.384	229.475.290	-	3.095.170.860
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
2. Số cuối quý	16.221.374.065	2.772.843.259	11.947.862.427	1.980.970.442	-	32.923.050.193
III. Giá trị còn lại của TSCD HHH						
1. Tại ngày đầu năm	30.256.323.093	728.994.258	1.977.399.894	318.391.410	-	33.281.108.655
2. Tại ngày cuối quý	28.480.056.285	315.624.880	1.301.340.510	88.916.120	-	30.185.937.795

2. Tổng, gồm tài sản cố định vô hình

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Nguyên giá				
Phần mềm	1.086.801.372	143.300.000	-	1.230.101.372
	1.086.801.372	143.300.000	-	1.230.101.372
Giá trị hao mòn lũy kế				
Phần mềm	723.666.987	183.785.413	-	907.452.400
	723.666.987	183.785.413	-	907.452.400
Giá trị còn lại				
Phần mềm	363.134.385	-	-	322.648.972
	363.134.385	-	-	322.648.972

V.6 Bất động sản đầu tư

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Nguyên giá				
BDS đầu tư	598.039.543.396	6.092.352.030	-	604.131.895.426
	598.039.543.396	6.092.352.030	-	604.131.895.426
Giá trị hao mòn lũy kế				
BDS đầu tư	231.047.165.609	94.826.016.870	-	325.873.182.479
	231.047.165.609	94.826.016.870	-	325.873.182.479
Giá trị còn lại				
BDS đầu tư	366.992.377.787	-	-	278.258.712.947
	366.992.377.787	-	-	278.258.712.947

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, X. Hiệp Phước, H. Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính
Tại ngày : 31/12/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

V.7 Tài sản dở dang dài hạn

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Tổng	Giảm	Tại ngày 31/12/2021
1.133.947.026.172	123.184.688.079	-	1.257.131.714.251
1.133.947.026.172	123.184.688.079	-	1.257.131.714.251

Chi tiết:

1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm

	Tổng	Giảm	Tại ngày 31/12/2021
Xây dựng cơ bản GD I (*)	41.258.003.147	-	41.605.429.511
Đi đôi ống nước thải trên hành lang giữa lô C4 và C6	1.097.272.727	-	1.097.272.727
Đi đôi tuyến ống nước thải cho các lô C30, C32 và C34	500.000.000	-	500.000.000
Đường dẫn sinh độc rạch Cá Chốt	1.136.376.727	-	1.136.376.727
Chi phí chuyển giao GD I còn lại từ IPC	17.759.128.305	-	17.759.128.305
Hệ thống cấp nước cho lô C20a-1 và C20a-2	1.456.722.545	-	1.456.722.545
Hệ thống cấp nước cho lô C16a-1->C16a-4	7.363.636	-	7.363.636
Mẫu thử trong KCN Hiệp Phước GD 2	3.027.960.734	-	3.027.960.734
Nhà ở xã hội KCN HP xã Hiệp Phước huyện Nhà Bè	136.363.636	-	136.363.636
Thu gom nước thải bỏ sang KCN HP GD 01	2.855.075.454	-	2.855.075.454
Nhà xưởng cao tầng	9.922.595.757	-	9.922.595.757
Sân Tennis KCN Hiệp Phước	2.344.651.433	-	2.344.651.433
Thay mặt đường ống thu gom nước thải có áp đoạn từ trước lô C4	375.583.082	-	375.583.082
Tuyến ống thu gom nước thải tự chảy cho các lô C16a-1->C16a-4	638.909.091	-	638.909.091
Xây dựng cơ bản GD II (**)	214.707.332.311	-	335.389.139.481
Giá trị chuyển giao từ IPC dự án KCN Hiệp Phước - GD II	-	-	-
Khu công nghiệp hỗ trợ 1	17.921.246.295	-	18.089.246.295
Chi phí đến xử lý nước thải KCN Hiệp Phước - GD II	581.897.350	-	581.897.350
Chi phí quản lý dự án KCN Hiệp Phước - GD II	29.243.977.178	-	31.312.129.803
Các công trình san lấp - KCN Hiệp Phước - GD II	1.735.454.545	-	1.735.454.545
Hệ thống cấp nước KCN Hiệp Phước - GD II	11.054.337.626	-	11.054.337.626
Hệ thống thoát nước mưa KCN Hiệp Phước - GD II	4.766.493.738	-	4.766.493.738
Hệ thống thoát nước thải KCN Hiệp Phước - GD II	312.818.182	-	770.090.910
Hệ thống điện KCN Hiệp Phước - GD II	5.095.449.685	-	5.095.449.685
Tổng	347.426.364	-	41.605.429.511
Tổng	123.184.688.079	-	1.257.131.714.251
Tổng cộng	123.184.688.079	-	1.257.131.714.251



Công trình đường vỉa hè KCN Hiệp Phước - GD II	37.331.032.905	116.344.745.454	-	153.675.778.359
Công trình cầu đường bộ KCN Hiệp Phước - GD II	5.742.878.522	-	-	5.742.878.522
Đo đạc xây dựng hạ tầng kỹ thuật - KCN HP - GD II	2.735.712.315	-	-	2.735.712.315
Truyền công thu gom nước thải GD 02	3.661.782.064	-	-	3.661.782.064
Sàn lắp, phát quang lô E - F GD 02	257.272.728	59.090.909	-	316.363.637
Nhà máy Xử lý nước thải GD 02	86.502.272.726	-	-	86.502.272.726
Công trình khác KCN Hiệp Phước - GD II	7.764.706.452	1.584.545.454	-	9.349.251.906
Chi phí chuyển nhượng KCN HP GD 03	114.901.012.893	-	-	114.901.012.893
Chi phí chuyển nhượng Khu Công HP	102.243.038.566	-	-	102.243.038.566
Khu đô thị Hiệp Phước	61.247.451.685	-	-	61.247.451.685
Khu dân cư Hiệp Phước 01	4.956.052.259	2.155.454.545	-	7.111.506.804
Tổng cộng	539.312.890.861	123.184.688.079	-	662.497.578.940

2. Chi phí xây dựng cơ bản đã đóng đủ kết chuyển

	Tại ngày 31/12/2020	Tăng	Giảm	Tại ngày 31/12/2021
Xây dựng cơ bản dở dang GD I	170.247.559.758	-	-	170.247.559.758
Xây dựng cơ bản dở dang GD II	424.386.575.553	-	-	424.386.575.553
Tổng cộng	594.634.135.311	-	-	594.634.135.311

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

V.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (*)	47.331.000.000	47.331.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (**)	16.698.354.991	16.698.354.991
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (***)	(3.512.313.296)	(3.512.313.296)
Tổng cộng	60.517.041.695	60.517.041.695

(*) Là khoản góp vốn vào Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật với số tiền 47.331.000.000 VND tương đương 2.250.000 USD chiếm 45% vốn điều lệ.

(**) là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty CP Long Hậu chiếm gần 2% vốn điều lệ (975.485 CP LHG).

(***) Trích lập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính với số tiền là 3.512.313.296 VND.

V.9 Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Chi phí chờ phân bổ	1.136.466.569	-
<u>Chi tiết:</u>		
Khu 28 Ha	310.745.121	
Hoa hồng môi giới	322.545.775	
Cải tạo văn phòng tạm	503.175.673	
Tổng cộng	1.136.466.569	-

NỢ PHẢI TRẢ**V.10 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn	18.156.160.000	18.156.160.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng DMA	3.818.332.163	3.620.812.799
Công ty TNHH Xây Dựng Đạt Long Phú	3.469.240.000	3.460.000.000
CÔNG TY TNHH KOASTAL ECO INDUSTRIES	2.228.900.000	2.228.900.000
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI TUẤN DANH	1.512.000.000	1.512.000.000
CTY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ CÔNG NGHỆ HOÀNG GIANG	1.089.471.000	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Thoát nước Đô thị TP. HCM	525.200.000	-
+ Doanh nghiệp khác (< 1 tỷ)	27.499.241.603	-
Tổng cộng	58.298.544.766	28.977.872.799

Phải trả người bán dài hạn

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	4.024.289.642	4.024.289.642
Tổng cộng	4.024.289.642	4.024.289.642

(*) Phải trả người bán dài hạn: chi phí chuyển giao Block 01 nhà lưu trú CN*.

V.11 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Thuế đất KCN Hiệp Phước	7.718.932.483	3.675.682.483
Cung cấp nước sạch	14.052.958	185.896.381
Phí môi trường	47.372	11.173.277
Phòng trọ Nhà Lưu trú	11.127.882	9.565.721
Phí duy tu - bảo dưỡng	4.003.607	350.211.424
Phải thu khác	18.038.600	28.896.075
Tổng cộng	7.766.202.902	4.261.425.361

V.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Thuế thu nhập cá nhân	1.554.101.698	1.878.135.435
Tổng cộng	1.554.101.698	1.878.135.435

V.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Trích trước tiền thuê đất GD 01 + 02 phải nộp	1.096.547.948.879	1.089.778.715.062
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	580.785.713.466	580.785.713.466
Chi phí lãi vay vốn hoá	-	698.499.315
Khác	57.863.636	57.863.636
Tổng cộng	1.677.391.525.981	1.671.320.791.479

Số dư này thể hiện phần trích trước giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư, trong đó bao gồm trích trước tiền thuê đất và chi phí hoàn thành CSHT là 1.677.333.662.345 đồng được xác định dựa trên đơn giá thuê tạm tính là 1.764.000đ/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được SỞ TNMT đề trình là Hội đồng thẩm định giá TP.HCM ngày 22/8/2019 để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho NN.

V.14 Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Cổ tức chia cho cổ đông	60.000.047.500	60.000.047.500
Phí duy tu bảo dưỡng	45.828.807.616	28.620.138.067
Công ty TNHH TM-SX Đức Xương	3.678.969.344	3.678.969.344
Nền tài định cư KCN Hiệp Phước GD2	14.360.209.142	14.360.209.142
Hoàn trả kinh phí bồi thường	453.687.176	453.687.176
Khác	-	151.525.706
Kỹ quỹ, kỹ cực	81.641.233.743	68.882.111.720
- Dự cợc xây dựng ở KCN Hiệp Phước	3.473.000.000	3.473.000.000
- Dự cợc thuê phòng ở nhà lưu trú CN	584.955.327	557.711.720
- Dự cợc khác (Bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng, căn tin, ...)	1.943.098.416	1.231.220.000
- Dự cợc thuê đất KCN Hiệp Phước	75.640.180.000	63.620.180.000
<u>Chi tiết:</u>		
LIÊN HIỆP HỢP TÁC XÃ THƯƠNG MẠI TP. HCM	63.540.180.000	63.540.180.000
+ Doanh nghiệp khác	12.100.000.000	80.000.000
Tổng cộng	205.962.954.521	176.146.688.655

V.15 Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	130.894.549.123	176.510.980.875
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22.532.907.985	30.385.571.569
Tổng cộng	153.427.457.108	206.896.552.444
<u>Chi tiết:</u>		
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN TÍN NGHĨA	-	28.560.472.681
CÔNG TY TNHH CHO THUÊ KHO NYK (VIỆT NAM)	23.327.154.923	27.514.080.165
CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XANH ĐẠI DŨNG	26.261.718.360	27.066.252.532
CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU NAM THÁI SƠN	-	24.760.430.153
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HIỆP TÂN	22.223.637.427	23.134.442.239
CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT HIỆP PHƯỚC THÀNH	19.330.737.997	15.592.749.986
CÔNG TY TNHH RI TA VÕ	18.526.242.588	15.291.501.819
CÔNG TY TNHH TÂN PHÚC HỒNG	9.372.516.410	10.042.592.110
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG V	7.523.466.383	7.523.466.383
+ Doanh nghiệp khác < 15 tỷ	30.337.664.838	27.410.564.376

V.16 Vay và Nợ

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Vay ngắn hạn	4.039.250.000	104.687.550.000
Vay dài hạn	38.822.050.000	159.024.400.000
Tổng cộng	42.861.300.000	263.711.950.000

Chi tiết:**1. Vay ngắn hạn:**

a. Vay dài hạn đến hạn trả Vietinbank	-	100.000.000.000
b. Vay dài hạn đến hạn trả Công ty Hftec	4.039.250.000	4.687.550.000
Tổng cộng	4.039.250.000	104.687.550.000

a. Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 04/2016-HBTDĐA/NHCT912-HIPC NGÀY 7/12/2016. (Hạn mức vay 485 tỷ).

34/11/2021

b. Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 29/12/2016. (Hạn mức vay 27 tỷ, Module 01 Nhà máy XLNT GD 02)

Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 68/2017/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 13/6/2017. (Hạn mức vay 45,115 tỷ, Module 02 Nhà máy XLNT GD 02)

2. Vay dài hạn

a. Vay dài hạn Công ty Hfc	38.822.050.000	44.151.400.000
b. Vay dài hạn Vietcombank	-	114.873.000.000
Tổng cộng	38.822.050.000	159.024.400.000

a. Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 29/12/2016. (Hạn mức vay 27 tỷ, Module 01 Nhà máy XLNT GD 02)

b. Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 68/2017/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 13/6/2017. (Hạn mức vay 45,115 tỷ, Module 02 Nhà máy XLNT GD 02)

V.17 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Quỹ khen thưởng	567.900.323	567.900.323
Quỹ phúc lợi	16.425.303	45.684.394
Quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty	5.501.530.456	5.501.530.456
Tổng cộng	6.085.856.082	6.115.115.173

V.18 Dự phòng phải trả dài hạn

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Dự phòng phải trả khác	116.186.458.021	118.312.933.341
Tổng cộng	116.186.458.021	118.312.933.341

10/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2021

V.19 Nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn Cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm 2020	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(745.436.244.419)	(4.228.192.069)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	234.687.734.223	234.687.734.223
Thả lao HĐQT + BKS	-	-	-	(492.900.000)	(492.900.000)
Số cuối năm 2020	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(511.241.410.196)	229.966.642.154
Số đầu năm 2021	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(511.241.410.196)	229.966.642.154
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	33.827.471.738	33.827.471.738
Số cuối năm 2021	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(477.413.938.458)	263.794.113.892

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tải ngày : 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
VI.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2021	Năm 2020
- Tổng doanh thu		
+ Doanh thu thuê đất	96.258.556.775	428.427.406.116
- Giai đoạn 01	1.839.410.904	135.860.178.243
- Giai đoạn 02	94.419.145.871	292.567.227.873
+ Doanh thu cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	38.348.763.955	40.569.949.828
+ Doanh thu xử lý nước thải	19.440.885.764	20.166.397.241
+ Doanh thu nhà lưu trú	4.364.203.945	4.329.240.743
+ Doanh thu khác	-	357.643.836
Tổng cộng	158.412.410.439	493.850.637.764
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	9.004.517.442
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	9.004.517.442
- Doanh thu thuần	158.412.410.439	484.846.120.322
VI.2 Giá vốn hàng bán		
+ Giá vốn thuê đất	92.699.487.550	412.650.267.593
- Giai đoạn 01	578.012.535	71.259.187.383
- Giai đoạn 02	92.121.475.015	341.391.080.209
- Giai đoạn 02 (dự phòng phải trả cho các HĐ có rủi ro lớn)	-	(126.327.056.120)
+ Giá vốn cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	33.155.455.958	32.225.282.789
+ Giá vốn xử lý nước thải	6.966.026.260	10.306.083.107
+ Giá vốn nhà lưu trú	3.312.957.651	3.618.084.330
+ Giá vốn khác	-	-
Tổng cộng	136.133.927.419	502.472.661.698
VI.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi	35.512.485.994	61.318.096.780
- Lãi chậm thanh toán	8.095.614.377	20.965.059.754
- Doanh thu hoạt động tài chính khác (cổ tức được chia)	-	1.853.421.500
Tổng cộng	43.608.100.371	84.136.578.034
VI.3 Chi phí hoạt động tài chính		
- Lãi vay	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-
- Hòa nhập trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	4.178.565.945
Tổng cộng	-	4.178.565.945
VI.4 Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên bán hàng	2.128.358.401	1.976.690.964
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.872.000	124.745.455
Chi phí khấu hao TSCĐ	63.789.768	55.261.988
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.302.661.249	1.409.593.715
Chi phí bằng tiền khác	867.181.306	1.076.622.002
Tổng cộng	4.370.062.924	4.702.914.124
VI.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	18.919.449.777	20.341.921.510
Chi phí đồ dùng văn phòng	150.680.546	7.850.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.026.078.060	1.148.985.786
Thuế, phí và lệ phí	26.856.363	1.011.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.039.311.078	6.089.811.832
Chi phí bằng tiền khác	2.442.294.820	6.269.846.916
Tổng cộng	29.605.091.704	33.859.427.044

Người lập

Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng

Lê Thị Thu Vân



Vũ Đình Thi

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn

Ngày 31 tháng 12 năm 2019



Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo về các phát hiện thực tế	3 - 4
Báo cáo tiến độ sử dụng vốn	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tiến độ sử dụng vốn	7

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư chiến lược để tăng vốn điều lệ từ 300.000.000.000 VND lên 600.000.000.000 VND ("Báo cáo tiến độ sử dụng vốn").

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tiến độ sử dụng vốn phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng vốn của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư chiến lược để tăng vốn điều lệ từ 300.000.000.000 VND lên 600.000.000.000 VND và đảm bảo rằng Báo cáo tiến độ sử dụng vốn đã phản ánh trung thực và hợp lý, phù hợp với các quy định tại Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ ("Nghị định 58") 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 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58, và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tiến độ sử dụng vốn.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: *Lsh*

Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 6 năm 2020

BÁO CÁO VỀ CÁC PHÁT HIỆN THỰC TẾ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục thỏa thuận trước theo Phụ lục Hợp đồng số 60795201/21166558 ngày 25 tháng 5 năm 2020 và như được trình bày dưới đây về tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư chiến lược để tăng vốn điều lệ từ 300.000.000.000 VND lên 600.000.000.000 VND của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") từ ngày 7 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 được trình bày từ trang 5 đến trang 7 (sau đây được gọi chung là "Báo cáo tiến độ sử dụng vốn"). Công việc của chúng tôi được thực hiện phù hợp với Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 4400 "Hợp đồng thực hiện các thủ tục thỏa thuận trước đối với thông tin tài chính". Các thủ tục được thực hiện chỉ nhằm hỗ trợ Công ty trong việc đánh giá tính phù hợp của Báo cáo tiến độ sử dụng vốn nêu trên và được tóm tắt như sau:

1. Chúng tôi đã thu thập Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được lập bởi Ban Tổng Giám đốc Công ty;
2. Chúng tôi đã đối chiếu mục đích sử dụng vốn như giải trình của Ban Tổng Giám đốc Công ty với mục đích sử dụng vốn như được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 13/NQ/ĐHĐCĐ/HIPC/16 ngày 3 tháng 6 năm 2016, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 22 tháng 7 năm 2016 và các hồ sơ tăng vốn có liên quan;
3. Chúng tôi đã thực hiện kiểm tra chi tiết các chứng từ thu tiền góp vốn và chi tiền như được liệt kê trong Báo cáo sử dụng vốn đã được thu thập ở Bước 1, với các chứng từ kế toán có liên quan như hợp đồng, hóa đơn, chứng từ, phiếu thu, phiếu chi...

Chúng tôi xin trình bày kết quả kiểm tra như sau:

1. Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được lập bởi Ban Tổng Giám đốc Công ty được trình bày ở trang 5 và 6 của báo cáo này;
2. Theo giải trình của Ban Tổng Giám đốc Công ty, mục đích sử dụng vốn là để chi hoạt động thường xuyên của Công ty (lương, điện, nước, hóa chất, ...), chi nhận chuyển nhượng đất, chi đầu tư xây dựng hạ tầng. Mục đích này đã phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 13/NQ/ĐHĐCĐ/HIPC/16 ngày 3 tháng 6 năm 2016, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 22 tháng 7 năm 2016 và các hồ sơ tăng vốn có liên quan; và
3. Chúng tôi đã thực hiện kiểm tra chi tiết sự phù hợp giữa các chứng từ thu tiền góp vốn và chi tiền với các chứng từ kế toán có liên quan như hợp đồng, hóa đơn, chứng từ, phiếu thu, phiếu chi... cho các nghiệp vụ có giá trị lớn hơn mức trọng yếu.

11/01/2021

Do các thủ tục nêu trên không lập thành một cuộc kiểm toán hoặc soát xét báo cáo tài chính theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam nên chúng tôi không đưa ra sự đảm bảo về Báo cáo sử dụng vốn.

Nếu chúng tôi thực hiện các thủ tục bổ sung hoặc thực hiện một cuộc kiểm toán hoặc soát xét báo cáo tài chính theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam thì chúng tôi có thể phát hiện được các vấn đề khác để báo cáo cho Công ty.

Báo cáo của chúng tôi chỉ sử dụng cho mục đích báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông của Công ty và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại Chương II, Điều 8, Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 6 tháng 10 năm 2015 của Bộ tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, và không được sử dụng cho bất cứ mục đích nào khác hoặc không được phát hành cho bất cứ bên nào khác. Báo cáo này nên được đọc một cách riêng rẽ, và không liên quan tới toàn bộ báo cáo tài chính của Công ty.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN Kiểm toán
Số: 3021-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 6 năm 2020

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

BÁO CÁO TIỀN ĐO SỬ DỤNG VỐN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

1. CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH THÊM

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 13/NQ/ĐHĐCĐ/HIPC/16 ngày 3 tháng 6 năm 2016 của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") đã thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 300.000.000.000 VND lên 600.000.000.000 VND, cụ thể như sau:

- Phát hành thêm 10.000.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu; và
- Phát hành riêng lẻ 20.000.000 cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược.

Theo Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng số 1519/2016/BC-HIPC-HĐQT ngày 22 tháng 12 năm 2016 của Công ty và Công văn số 8530/UBCK-QLCB ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc xác nhận báo cáo kết quả phát hành thêm cổ phiếu của Công ty, kết quả phát hành của Công ty như sau:

- Phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: Phát hành 10.000.000 cổ phiếu với giá phát hành bằng mệnh giá 10.000 VND.
- Phát hành riêng lẻ (phát hành cho nhà đầu tư chiến lược): Phát hành 20.000.000 cổ phiếu với giá phát hành 15.000 VND.

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu này là 400.000.000.000 VND.

2. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH THÊM CỔ PHIẾU

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 22 tháng 7 năm 2016, phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành chi tiết như sau:

STT	HẠNG MỤC	VND Số tiền
I	Phương án sử dụng số tiền thu được từ Cổ đông hiện hữu	100.000.000.000
1	Chi hoạt động thường xuyên của Công ty (lương, điện, nước, hóa chất, ...)	30.000.000.000
2	Chi nhận chuyển nhượng đất	60.000.000.000
3	Chi đầu tư xây dựng hạ tầng	10.000.000.000
II	Phương án sử dụng số tiền thu được từ đối tác chiến lược	300.000.000.000
1	Chi nhận chuyển nhượng đất	240.000.000.000
2	Chi đầu tư xây dựng hạ tầng	60.000.000.000
III	TỔNG CỘNG	400.000.000.000

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

BÁO CÁO TIỀN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

2. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH THÊM CỔ PHIẾU (tiếp theo)

Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã sử dụng vốn từ đợt phát hành như sau:

Hạng mục	Cho kỳ kế toán từ	Cho năm	VND
	ngày 7 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	Lũy kế
Chi hoạt động thường xuyên của Công ty (lương, điện, nước, hóa chất, ...)	30.000.000.000	-	30.000.000.000
Chi nhận chuyển nhượng đất	224.516.324.243	11.880.843.600	236.397.167.843
Chi đầu tư xây dựng hạ tầng	70.000.000.000	-	70.000.000.000
TỔNG CỘNG	324.516.324.243	11.880.843.600	336.397.167.843

Phan Xuân Tứ Quý
Người lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 6 năm 2020

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TIỀN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

1. CƠ SỞ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TIỀN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN

1.1 Cơ sở lập

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư chiến lược ("BCTĐSD vốn") của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") được lập phù hợp với các quy định tại Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 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 58"), Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58 và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tiến độ sử dụng vốn.

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được lập trên cơ sở thực thu – thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền thu, chi của Công ty.

1.2 Kỳ báo cáo

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được lập cho việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư chiến lược để tăng vốn điều lệ từ 300.000.000.000 VND lên 600.000.000.000 VND, và việc sử dụng vốn từ ngày 1 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019.

1.3 Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn chỉ được sử dụng để báo cáo tiến độ sử dụng vốn theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 13/NQ/ĐHĐCĐ/HIPC/16 ngày 3 tháng 6 năm 2016 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 22 tháng 7 năm 2016.

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn này được lập để Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông của Công ty và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 6 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; vì thế, Báo cáo sử dụng vốn có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

Phan Xuân Từ Quý
Người lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng



Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 6 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

**BÁO CÁO TIỀN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN CỔ PHẦN
THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH THÊM CỔ PHIẾU TỪ NGÀY 7 THÁNG 11 NĂM 2016
CHO ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

**BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN CỔ PHẦN
THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH THÊM CỔ PHIẾU TỪ NGÀY 7 THÁNG 11 NĂM 2016
CHO ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo về các phát hiện thực tế	3
Báo cáo tiến độ sử dụng vốn	6
Thuyết minh báo cáo sử dụng vốn	8

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 0305046979 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14 tháng 6 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 9 ngày 17 tháng 2 năm 2020.	
Hội đồng Quản trị	Bà Hồ Thị Hồng Hạnh	Chủ tịch (từ ngày 30 tháng 6 năm 2020)
	Ông Nguyễn Minh Trí	Chủ tịch (đến ngày 30 tháng 6 năm 2020)
	Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên
	Ông Huỳnh Bảo Đức	Thành viên
	Bà Nguyễn Thị Bình	Thành viên
	Bà Phạm Thị Viêt	Thành viên
	Ông Vũ Đình Thi	Thành viên (từ ngày 30 tháng 6 năm 2020)
	Ông Mai Đăng Khôi	Thành viên (từ ngày 30 tháng 6 năm 2020)
	Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Thành viên (đến ngày 30 tháng 6 năm 2020)
	Bà Trần Đình Thu Nhi	Thành viên (đến ngày 30 tháng 6 năm 2020)
Ban Kiểm soát	Ông Dương Minh Nhựt	Thành viên
	Ông Nguyễn Quốc Dũng	Thành viên
	Ông Hồ Nguyễn Công Khanh	Thành viên (từ ngày 30 tháng 6 năm 2020)
	Ông Võ Tuấn Anh	Thành viên (đến ngày 30 tháng 6 năm 2020)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Vũ Đình Thi	Tổng Giám đốc (từ ngày 11 tháng 2 năm 2020)
	Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Tổng Giám đốc (đến ngày 6 tháng 2 năm 2020)
	Ông Giang Ngọc Phương	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Huỳnh Bảo Đức	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 2 năm 2020)
	Bà Nguyễn Thị Bình	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 17 tháng 7 năm 2020)
	Ông Đinh Văn Tươi	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 9 năm 2020)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Vũ Đình Thi	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	Khu B, Đường số 1, Khu Công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu từ ngày 7 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tiến độ sử dụng vốn") thể hiện hợp lý tiến độ sử dụng vốn của Công ty cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tiến độ sử dụng vốn cổ phần của Công ty, và đảm bảo rằng báo cáo tiến độ sử dụng vốn đã được lập phù hợp với Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 ("Nghị định 58") 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 và Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58, và phù hợp với cơ sở lập và trình bày báo cáo tiến độ sử dụng vốn tại Thuyết minh 2 của báo cáo tiến độ sử dụng vốn.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tiến độ sử dụng vốn đính kèm từ trang 6 đến trang 9. Báo cáo tiến độ sử dụng vốn này thể hiện hợp lý tình hình sử dụng vốn của Công ty đến 31 tháng 12 năm 2020 phù hợp với Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 ("Nghị định 58") 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 và Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58, và phù hợp với cơ sở lập và trình bày báo cáo tiến độ sử dụng vốn tại Thuyết minh 2 của báo cáo tiến độ sử dụng vốn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc/
Chức vụ của Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 11 tháng 6 năm 2021

BÁO CÁO VỀ CÁC PHÁT HIỆN THỰC TẾ GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục thỏa thuận trước theo Thư xác nhận dịch vụ số EL-HCMC6488 ngày 22 tháng 3 năm 2021 với Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") liên quan tới Báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu từ ngày 7 tháng 11 năm 2016 cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 (sau đây gọi chung là "Báo cáo tiến độ sử dụng vốn"), và được trình bày dưới đây. Công việc của chúng tôi được thực hiện phù hợp với Chuẩn mực Việt Nam về dịch vụ liên quan số 4400 - "Hợp đồng thực hiện các thủ tục thỏa thuận trước đối với thông tin tài chính". Các thủ tục được thực hiện chỉ nhằm hỗ trợ Công ty trong việc đánh giá tính phù hợp của Báo cáo tiến độ sử dụng vốn và được tóm tắt như sau:

1. Chúng tôi đã thu thập Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được Ban Tổng Giám đốc của Công ty lập và phê chuẩn;
2. Chúng tôi đã đối chiếu mục đích sử dụng vốn như giải trình của Ban Tổng Giám đốc của Công ty với mục đích sử dụng vốn như đã được phê duyệt và trình bày trong Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 13/NQ/ĐHĐCĐ/HIPC/16 ngày 3 tháng 6 năm 2016, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 22 tháng 7 năm 2016 và các hồ sơ tăng vốn có liên quan;
3. Chúng tôi đã đối chiếu số liệu về số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu và tiến độ sử dụng vốn cho giai đoạn từ ngày 7 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 với kết quả Báo cáo về các phát hiện thực tế theo các thủ tục thỏa thuận trước giữa Công ty và một công ty kiểm toán khác, đã được công bố ngày 25 tháng 6 năm 2020; và
4. Chúng tôi đã kiểm tra chi tiết các chứng từ chi tiền từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 như được liệt kê trong Báo cáo tiến độ sử dụng vốn đã được thu thập tại mục 1 ở trên, với các chứng từ kế toán có liên quan như hợp đồng, chứng từ, phiếu thu, phiếu chi... cho các nghiệp vụ có giá trị lớn hơn 5% tổng giá trị sử dụng vốn trong năm 2020.

Chúng tôi báo cáo về các phát hiện thực tế như sau:

1. Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được Ban Tổng Giám đốc của Công ty lập và phê chuẩn được trình bày ở trang 6 và trang 7 của báo cáo này;
2. Theo giải trình của Ban Tổng Giám đốc, mục đích sử dụng vốn là để:
 - a. Chi hoạt động thường xuyên của Công ty;
 - b. Chi nhận chuyển nhượng đất; và
 - c. Chi đầu tư xây dựng hạ tầng.

Các mục đích này phù hợp với Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 13/NQ/ĐHĐCĐ/HIPC/16 ngày 3 tháng 6 năm 2016, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 22 tháng 7 năm 2016 và các hồ sơ tăng vốn có liên quan.

3. Chúng tôi đã xem xét và đối chiếu phù hợp số liệu về số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu và tiến độ sử dụng vốn cho giai đoạn từ ngày 7 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 với kết quả Báo cáo về các phát hiện thực tế theo các thủ tục thỏa thuận trước giữa Công ty và một công ty kiểm toán khác, đã được công bố ngày 25 tháng 6 năm 2020; và
4. Chúng tôi đã thực hiện kiểm tra chi tiết sự phù hợp giữa các chứng từ chi tiền từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 như được liệt kê trong Báo cáo tiến độ sử dụng vốn đã được thu thập tại mục 1 ở trên, với các chứng từ kế toán có liên quan như hợp đồng, chứng từ, phiếu thu, phiếu chi... cho các nghiệp vụ có giá trị lớn hơn 5% tổng giá trị sử dụng vốn trong năm 2020.

Vì các thủ tục nêu trên không hình thành một cuộc kiểm toán hoặc soát xét báo cáo tài chính theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam hoặc Chuẩn mực Việt Nam về Hợp đồng Dịch vụ Soát xét, do đó chúng tôi không đưa ra sự bất kỳ đảm bảo nào về Báo cáo tiến độ sử dụng vốn.

Báo cáo của chúng tôi chỉ sử dụng cho mục đích báo cáo cho các Cổ đông của Công ty và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại Chương II, Điều 8, Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 6 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, và không được sử dụng cho bất cứ mục đích nào khác hoặc không được phát hành cho bất cứ bên nào khác. Do đó, chúng tôi sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý hoặc trách nhiệm nào đối với bất kỳ bên nào khác mà có thể đọc hoặc có được báo cáo của chúng tôi. Báo cáo này nên được đọc một cách riêng rẽ, và không liên quan tới toàn bộ báo cáo tài chính của Công ty.



Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: HCM10925
0849-2018-006-1
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 6 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

BÁO CÁO TIỀN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN

1. CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH THÊM

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 13/NQ/ĐHĐCĐ/HIPC/16 ngày 3 tháng 6 năm 2016 của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") đã thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 300.000.000.000 VND lên 600.000.000.000 VND, cụ thể như sau:

- Phát hành thêm 10.000.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu; và
- Phát hành riêng lẻ 20.000.000 cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược.

Theo Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng số 1519/2016/BC-HIPC-HĐQT ngày 22 tháng 12 năm 2016 của Công ty và Công văn số 8530/UBCK-QLCB ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về việc xác nhận báo cáo kết quả phát hành thêm cổ phiếu của Công ty, kết quả phát hành của Công ty như sau:

- Phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: Phát hành 10.000.000 cổ phiếu với giá phát hành bằng mệnh giá 10.000 VND.
- Phát hành riêng lẻ (phát hành cho nhà đầu tư chiến lược): Phát hành 20.000.000 cổ phiếu với giá phát hành 15.000 VND.

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu này là 400.000.000.000 VND.

2. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH THÊM CỔ PHIẾU

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 22 tháng 7 năm 2016, phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành chi tiết như sau:

STT	HẠNG MỤC	Số tiền VND
I	Phương án sử dụng số tiền thu được từ Cổ đông hiện hữu	100.000.000.000
1	Chi hoạt động thường xuyên của Công ty (lương, điện, nước, hóa chất, ...)	30.000.000.000
2	Chi nhận chuyển nhượng đất	60.000.000.000
3	Chi đầu tư xây dựng hạ tầng	10.000.000.000
II	Phương án sử dụng số tiền thu được từ đối tác chiến lược	300.000.000.000
1	Chi nhận chuyển nhượng đất	240.000.000.000
2	Chi đầu tư xây dựng hạ tầng	60.000.000.000
III	TỔNG CỘNG	400.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

2. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH THÊM CỔ PHIẾU (tiếp theo)

Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã sử dụng vốn từ đợt phát hành như sau:

Hạng mục	Cho kỳ kế toán từ ngày 7 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 VND	Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 7 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND
Chi hoạt động thường xuyên của Công ty (lương, điện, nước, hóa chất, ...)	30.000.000.000	-	30.000.000.000
Chi nhận chuyển nhượng đất	236.397.167.843	2.082.705.640	238.479.873.483
Chi đầu tư xây dựng hạ tầng	70.000.000.000	-	70.000.000.000
TỔNG CỘNG	336.397.167.843	2.082.705.640	338.479.873.483

Nguyễn Thành Tin
Người lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc/
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 11 tháng 6 năm 2021



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN CHO ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") trước đây là doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hoá, được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305046979 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 6 năm 2007 và gần đây nhất là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 17 tháng 2 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM – sàn giao dịch cổ phiếu của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX"), với mã giao dịch là HPI theo Quyết định số 806/QĐ-SGDHN do SGDCK HN cấp ngày 26 tháng 9 năm 2017.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh; và cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 1 công ty liên doanh như sau:

Công ty liên doanh	Hoạt động chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	Cho thuê nhà xưởng, văn phòng và kho bãi	Thành phố Hồ Chí Minh	45%	45%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 210 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 211 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

2 CƠ SỞ CỦA VIỆC LẬP VÀ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN

2.1 Cơ sở lập và trình bày

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư chiến lược của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") được lập phù hợp với quy định tại Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 ("Nghị định 58") 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 luật chứng khoán và Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58, và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tiến độ sử dụng vốn.

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được lập trên cơ sở thực thu, thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền thu, chi của Công ty.

2.2 Kỳ báo cáo


Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được lập cho việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư chiến lược để tăng vốn điều lệ từ 300.000.000.000 VND lên 600.000.000.000 VND, và việc sử dụng vốn từ ngày 7 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020.


2.3 Mục đích sử dụng báo cáo


Báo cáo tiến độ sử dụng vốn chỉ được sử dụng để báo cáo tiến độ sử dụng vốn theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 13/NQ/ĐHĐCĐ/HIPC/16 ngày 3 tháng 6 năm 2016 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 22 tháng 7 năm 2016.

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn này được lập để Công ty báo cáo tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên và báo cáo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại thông tư 155/2015/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 10 năm 2015 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Do đó, báo cáo tiến độ sử dụng vốn không nhằm trình bày thông tin tiến độ sử dụng vốn cho mục đích khác.

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 11 tháng 6 năm 2021.


Nguyễn Thành Tín
Người lập


Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng


Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc/
Người đại diện theo pháp luật

Công ty CP KCN Hiệp Phước
MST: 0305046979



BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN

Năm 2021

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 04 - 2022

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước (“Công ty”) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước, được hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 4103007006 - Mã số doanh nghiệp: 0305046979 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 6 năm 2007 và các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 17 tháng 02 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM – sàn giao dịch cổ phiếu của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“SGDCK HN”), với mã HPI theo Quyết định số 806/QĐ-SGDHN do SGDCK HN cấp ngày 26 tháng 9 năm 2017.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh; và cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp
Trụ sở Công ty đặt tại Khu Công nghiệp Hiệp Phước, khu B, đường số 1, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Hồ Thị Hồng Hạnh - Chủ tịch HĐQT

Ông Nguyễn Văn Thịnh - Thành viên HĐQT

Ông Huỳnh Bảo Đức - Thành viên HĐQT

Bà Nguyễn Thị Bình - Thành viên HĐQT

Ông Mai Đăng Khôi - Thành viên HĐQT

Bà Phạm Thị Việt - Thành viên HĐQT

Ông Vũ Đình Thi - Thành viên HĐQT

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Dương Minh Nhật - Thành viên BKS chuyên trách

Ông Nguyễn Quốc Dũng - Thành viên BKS

Ông Hồ Nguyễn Công Khanh - Thành viên BKS

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Đình Thi - Tổng Giám đốc

Ông Huỳnh Bảo Đức - Phó Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Bình - Phó Tổng Giám đốc

Ông Giang Ngọc Phương - Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty vào ngày lập báo cáo này là Ông Vũ Đình Thi.

BÁO CÁO TIỀN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN

1. CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH THÊM

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 13/NQ/ĐHĐCD/HIPC/16 ngày 03 tháng 06 năm 2016 của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước (“Công ty”) đã thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 300.000.000 VNĐ lên 600.000.000 VNĐ, cụ thể như sau:

- Phát hành 10.000.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu; và
- Phát hành riêng lẻ 20.000.000 cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược.

Theo báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng số 1519/2016/BC-HIPC-HĐQT ngày 22 tháng 12 năm 2016 của Công ty và Công văn số 8530/UBCK-QLCB ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về việc xác nhận báo cáo kết quả phát hành thêm cổ phiếu của Công ty, kết quả phát hành của Công ty như sau:

- Phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: Phát hành 10.000.000 cổ phiếu với giá phát hành bằng mệnh giá 10.000 VNĐ.
- Phát hành riêng lẻ (phát hành cho nhà đầu tư chiến lược): Phát hành 20.000.000 cổ phiếu với giá phát hành 15.000 VNĐ

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu này là 400.000.000.000 VNĐ

2. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH THÊM CỔ PHIẾU

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 22 tháng 7 năm 2016, phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành chi tiết như sau:

ĐVT: VND

STT	HẠNG MỤC	SỐ TIỀN
I	Phương án sử dụng số tiền thu được từ Cổ đông hiện hữu	100.000.000.000
1	Chi hoạt động thường xuyên của Công ty (lương, điện, nước, hóa chất, ...)	30.000.000.000
2	Chi nhận chuyển nhượng đất	60.000.000.000
3	Chi đầu tư xây dựng hạ tầng	10.000.000.000
II	Phương án sử dụng số tiền thu được từ đối tác chiến lược	300.000.000.000
1	Chi nhận chuyển nhượng đất	240.000.000.000
2	Chi đầu tư xây dựng hạ tầng	60.000.000.000
III	TỔNG CỘNG	<u>400.000.000.000</u>

2. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỔ TIỀN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH THÊM CỔ PHIẾU (tiếp theo)

Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được kiểm toán, Công ty đã sử dụng vốn từ đợt phát hành như sau:

DVT: VND

HẠNG MỤC	CHO KỶ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 7/11/2016 ĐẾN NGÀY 31/12/2020	CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THỨC NGÀY 31/12/2021	LUỸ KẾ
Chi hoạt động thường xuyên của Công ty (lương, điện, nước, hóa chất, ...)	30.000.000.000	-	30.000.000.000
Chi nhận chuyển nhượng đất	238.479.873.483	265.800.116	238.745.673.599
Chi đầu tư xây dựng hạ tầng	70.000.000.000	-	70.000.000.000
TỔNG CỘNG	338.479.873.483	265.800.116	338.745.673.599

Người lập



Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân



Ngày 04 tháng 04 năm 2022

Tổng giám đốc



Vũ Đình Thi

4697
3 TY
HÀN
G NGH
PHƯỚC
P HẢI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN

1. CƠ SỞ LẬP

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư chiến lược của Công ty cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước (“Công ty”) được lập phù hợp với quy định tại Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 2012 (“Nghị định 58”) 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 luật chứng khoán và Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58, và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tiến độ sử dụng vốn.

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được lập trên cơ sở thực thu – thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền thu, chi của Công ty.

2. KỶ BÁO CÁO

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được lập cho việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư chiến lược để tăng vốn điều lệ từ 300.000.000.000 VND lên 600.000.000.000 VND, và việc sử dụng vốn từ ngày 07 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

3. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG BÁO CÁO

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn chỉ được sử dụng để báo cáo tiến độ sử dụng vốn theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 13/NQ/ĐHĐCĐ/HIPC/16 ngày 03 tháng 06 năm 2016 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 22 tháng 07 năm 2016.

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn này được lập để Công ty báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và báo cáo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại thông tư 96/2020/TT-BTC được Bộ tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Do đó, báo cáo tiến độ sử dụng vốn không nhằm trình bày thông tin tiến độ sử dụng vốn cho mục đích khác.

Người lập

Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân



Ngày 04 tháng 04 năm 2022

Tổng giám đốc

Vũ Đình Thi



Số: 42 /2020/BC-HIPC-TGD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 6 năm 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019
VÀ PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020**
(Báo cáo của Ban Tổng giám đốc tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020)

Kính gửi Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước (sau đây gọi tắt là “Công ty”) kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 **Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 và phương hướng, kế hoạch hoạt động năm 2020** với những nội dung chi tiết sau đây:

PHẦN 1: BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

I. KHÁI QUÁT VỀ TÌNH HÌNH CHUNG NĂM 2019

Tình hình kinh tế - xã hội năm 2019 tiếp tục chuyển biến tích cực. GDP năm 2019 đạt kết quả ấn tượng với tốc độ tăng 7,02%, vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra từ 6,6%-6,8%.

Về tình hình thu hút đầu tư nước ngoài (FDI), theo Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính đến ngày 20/12/2019, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam bao gồm vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm và vốn góp mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đã đạt 38 tỷ USD, tăng 7,2% so với cùng kỳ năm 2018. Đây cũng là con số cao nhất trong vòng 10 năm gần đây.

Trong năm 2019, đã có 125 quốc gia và vùng lãnh thổ có đầu tư tại Việt Nam. Hàn Quốc dẫn đầu với tổng vốn đầu tư 7,92 tỷ USD, chiếm 20,8% tổng vốn đầu tư vào Việt Nam; Hồng Kông đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư 7,87 tỷ USD); Singapore đứng vị trí thứ 3 với tổng vốn đầu tư đăng ký là 4,5 tỷ USD, chiếm 11,8% tổng vốn đầu tư. Tiếp theo là Nhật Bản, Trung Quốc...

II. VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2019

1. Về kết quả thực hiện kế hoạch tài chính:

ĐVT: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	KH 2019	TH 2019	TH/KH 19
1	Tổng doanh thu	627.453	715.630	114%
2	Tổng chi phí	547.144	1.503.225	275%
3	Lợi nhuận trước thuế	80.309	(787.596)	
4	Thuế TNDN	16.062		
5	Lợi nhuận sau thuế	64.247	(787.596)	

- Tổng doanh thu năm 2019 tăng 14% so với kế hoạch tương đương đạt 715,6 tỷ đồng. Doanh thu cho thuê đất chiếm tỷ trọng lớn (khoảng 82%) trong cơ cấu tổng doanh thu của HIPC. Trong năm 2019, tổng doanh thu cho thuê đất đạt 587,6 tỷ đồng tương đương tăng 5% so với kế hoạch năm 2019.
- Doanh thu khác (dịch vụ cung cấp nước sạch, phí xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú công nhân, doanh thu hoạt động tài chính, dịch vụ khác, ...) tăng 93% tương đương tăng 61,6 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2019.
- Tổng chi phí năm 2019 chiếm 1.503 tỷ đồng tương đương tăng gần 175% so với kế hoạch là do trong năm có điều chỉnh giá vốn cho thuê lại đất GĐ 01 và GĐ 02 do cập nhật lại tiền thuê đất phải nộp cho nhà nước theo văn bản số 6820/STNMT-KTĐ ngày 14/8/2019 của Sở Tài nguyên Môi trường trình cho Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố. Cụ thể như sau:

♣ Giá vốn KCN Hiệp Phước giai đoạn 1:

- Điều chỉnh giá vốn cho thuê lại đất GĐ 01 và phần đất hành lang theo nghị quyết số 08/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 25/6/2020. Như vậy, với đơn giá vốn này Công ty sẽ hạch toán bổ sung giá vốn là 89,9 tỷ đồng.

♣ Giá vốn KCN Hiệp Phước giai đoạn 2:

- Điều chỉnh giá vốn cho thuê lại đất GĐ 02 theo nghị quyết số 07/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 15/6/2020. Hạch toán bổ sung giá vốn phần chênh lệch cho các hợp đồng đã cho thuê là 622,5 tỷ đồng.
- Trong năm nay Công ty cũng trích lập dự phòng các khoản lỗ hoạt động trong tương lai với số tiền 274,6 tỷ đồng theo Điểm e, điều 62, chương 2, Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

- Chi phí khác (giá vốn dịch vụ cung cấp nước sạch, phí xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân, chi phí bán hàng, chi phí quản lý, chi phí khác...) giảm 7% so với kế hoạch năm 2019.
- Với những lý do trên nên lợi nhuận sau thuế năm 2019 của Công ty lỗ 787,59 tỷ đồng.

2. Về hoạt động sản xuất kinh doanh chính năm 2019

Trong năm 2019 do thủ tục xác định đơn giá thuê đất với Nhà nước vẫn còn nhiều khó khăn, nên công tác kinh doanh cho thuê lại đất phải tạm ngưng. Doanh thu cho thuê đất trong năm 2019 là do nguồn thu còn lại từ các Hợp đồng cho thuê đất các năm trước đó.

- **Tình hình thu hút đầu tư:** Tổng số nhà đầu tư thu hút vào KCN Hiệp Phước đến năm 2019 là 175 nhà đầu tư với tổng số 192 dự án. Trong đó:

♣ Dự án có vốn FDI : 35 dự án, với tổng mức đầu tư là 993 tỷ USD.

♣ Dự án trong nước : 157 dự án, với tổng mức đầu tư là 15.000 tỷ đồng

- Kết quả thu hút vốn đầu tư lũy kế đến ngày 31/12/2019

STT	Nội dung	DT đất thương phẩm (ha)	DT đã cho thuê (ha)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
1	Giai đoạn 1	232,09 ha	223,6 ha	96,34%
2	Giai đoạn 2	358,39 ha	137,1 ha	38,25%
3	Tổng cộng	590.48	360.7	61,09%

3. Công tác chăm sóc khách hàng

- **Tình hình thu hút nguồn lao động:** Tổng số lao động làm việc tại các Doanh nghiệp trong KCN: trên 10.000 lao động.
- **Hoạt động tuyển dụng:** Quản lý fanpage tuyển dụng, đảm bảo thông tin tuyển dụng của Doanh nghiệp được cập nhật kịp thời. Trung bình hàng tháng tiếp nhận nhu cầu tuyển dụng của khoảng 40 Doanh nghiệp, với tổng vị trí tuyển dụng 50 vị trí, hỗ trợ nhà đầu tư đăng tin tuyển dụng trên fanpage để tìm và giới thiệu ứng viên, kết quả tiếp nhận và giới thiệu 305 lượt ứng viên đến các doanh nghiệp, tỷ lệ đáp ứng 70 %.
- **Hoạt động đào tạo:** Đào tạo hỗ trợ sinh viên tham quan, thực tập tại Doanh nghiệp cho sinh viên, cán bộ giảng viên các trường: Cao đẳng Kinh tế TP.HCM, Cao Đẳng Bán Công Công nghệ và Quản trị Doanh nghiệp, Đại học Kinh tế tài chính, Đại học Tôn Đức Thắng và Đại học Văn Lang.
- **Hỗ trợ về Pháp lý cho nhà đầu tư:** Tư vấn, hướng dẫn và hỗ trợ Khách hàng đã ký Hợp đồng thuê lại đất thực hiện các thủ tục điều chỉnh đăng ký đầu tư, đăng ký kinh doanh, giãn tiến độ thực hiện dự án, tư vấn các chính sách thuế, các ưu đãi thuế Thu nhập doanh nghiệp mà NĐT được hưởng,...
- **Hoạt động chăm lo cho người lao động:** Công ty đã thực hiện và phối hợp các đơn vị, sở, ban, ngành để tổ chức 14 chương trình chăm lo đời sống, văn hóa, tinh thần cho người lao động trong KCN. Các hoạt động vui chơi, giải trí được tổ chức với nhiều hình thức phong phú, đa dạng.
- **Địp tết Kỳ Hợi 2019,** Công ty phối hợp với Ủy ban nhân dân Huyện tổ chức Hội Hoa Xuân Khu Công nghiệp Hiệp Phước huyện Nhà Bè với rất nhiều hoạt động như: Hội hoa xuân, đường hoa, Chương trình biểu diễn nghệ thuật; Chương trình “Vui Tết cùng công nhân”... cùng với các khu vui xuân tại các xã – thị trấn đã đáp ứng nhu cầu vui xuân của nhân dân. Hội hoa xuân KCN Hiệp Phước đã thu hút hàng ngàn lượt tham quan thưởng lãm, mua sắm của người lao động và nhân dân quanh vùng..., nhằm mục đích chăm lo, chia sẻ với người lao động có hoàn cảnh khó khăn đang làm việc tại Khu công nghiệp Hiệp Phước, Công ty đã chủ trì vận động các mạnh thường quân, các doanh nghiệp đóng góp trao tặng 500 phần quà Tết (mỗi

phần gồm 600.000 đồng tiền mặt, cùng 1 phần quà. Bên cạnh đó, Ban Quản lý các KCX và CN Thành phố và Hiệp hội các Doanh nghiệp đã quan tâm hỗ trợ suất biểu diễn văn nghệ trong chương trình.

- **Dịch vụ cho thuê Phòng tại Nhà lưu trú công nhân (NLTCN):** Hiện KCN Hiệp Phước có hai khối nhà lưu trú cho công nhân với tổng số phòng 214 phòng. Số phòng đã cho thuê luôn trong tình trạng lấp đầy.

4. Công tác đầu tư xây dựng

Công ty đã triển khai các hạng mục đầu tư xây dựng phù hợp với nhu cầu kinh doanh thực tế. Đến cuối năm 2019 đã hoàn thành việc đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật chủ yếu sau:

4.1 Hạ tầng khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2:

- **San nền:** hoàn tất san nền đất kinh doanh với tổng diện tích 18,64 ha,
- **Đường giao thông:** hoàn thành công tác chuẩn bị triển khai hoàn thiện hạ tầng giao thông (gồm hệ thống thoát nước mưa, nền đường, mặt đường láng nhựa, nâng cao độ vỉa hè) cho các tuyến đường đã đầu tư kết cấu tạm thuộc khu E&F, đường số 14A.
- **Phần cầu:** Cầu Cá Chốt (giai đoạn 2): Hoàn tất khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công. Dự kiến sẽ triển khai thi công trong năm 2021.
- **Hệ thống thu gom và xử lý nước thải:** Hoàn tất đưa vào sử dụng Module 2 nhà máy xử lý nước thải KCN Hiệp Phước giai đoạn 2.
- **Hệ thống cấp nước:** Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư hạng mục cải tạo, hoàn thiện hệ thống trụ cứu hoả PCCC các tuyến đường đã đầu tư thuộc KCN Hiệp Phước giai đoạn 2.

4.2 Hạ tầng khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1:

- Hoàn thành hệ thống thu gom nước thải bổ sung,
- Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư hạng mục cải tạo hệ thống PCCC KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 và hạng mục cải tạo hệ thống PCCC Nhà lưu trú công nhân Block 1.
- Hoàn thành công trình tái bố trí tập trung các miếu thờ trong KCN Hiệp Phước.

4.3 Công trình sử dụng vốn ngân sách:

- Cầu Rạch Rộp 1- GD2 (5 nhịp, sử dụng vốn ngân sách Thành phố): hoàn tất 60% khối lượng công trình.
- Cầu Mương Lớn 1- GD2 (5 nhịp, sử dụng vốn ngân sách Thành phố): hoàn tất 70% khối lượng công trình.

4.4 Giá trị thực hiện đầu tư xây dựng trong năm 2019: Thực hiện đạt 35% so với kế hoạch đề ra do chưa triển khai xây dựng một số hạng mục (Bãi đậu xe lô B17, Nhà văn phòng, Công tác điều chỉnh quy hoạch, Nhà xưởng thấp tầng, Đường

Bắc Nam (đoạn từ cầu Mương Lớn đến ranh tiếp giáp giai đoạn 3), đường số 24A và Đường – vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa do các thủ tục bước chuẩn bị đầu tư bị kéo dài nên hạng mục hoàn thiện hạ tầng giao thông cho các tuyến đường đã đầu tư kết cấu tạm thuộc khu E&F, đường số 14A không thể triển khai trong năm 2019 như dự kiến).

5. Công tác giải phóng mặt bằng

5.1 Khu 513ha: Đã cơ bản hoàn tất công tác bồi thường.

5.2 Khu 83,1ha: Sở Tài nguyên và Môi trường đã kiểm định và phê duyệt bản đồ thu hồi đất. HIPC đã ký với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Phụ lục Hợp đồng công tác bồi thường hỗ trợ khu 83,1 ha, trong đó điều chỉnh một số điều khoản cho phù hợp với Luật Đất Đai 2013. Hiện Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đang xúc tiến các thủ tục lập Phương án bồi thường (đã ban hành thông báo thu hồi đất cho các hộ dân và hiện nay đang thực hiện kiểm kê khu đất, đến nay đã kiểm kê được 15ha).

5.3 Công tác tái định cư:

- Đến nay đã tạm bàn giao nền tái định cư cho 93/94 hộ dân thuộc khu đất 513ha, KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 với tổng diện tích **25.678,7m²**. HIPC đã thực hiện chi hỗ trợ tạm cư cho 25 hộ dân, là khoảng 1,124 tỷ đồng.
- Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư dự án KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 dự kiến sẽ tạm dừng từ 2019 đến hết năm 2020. Lũy kế đến nay đã hỗ trợ tạm cư tổng là 47 hộ dân, với giá trị là 4,315 tỷ đồng.

5.4 Công tác chuyển nhượng KCN Hiệp Phước giai đoạn 3, Khu Cảng Hiệp Phước và Khu đô thị Hiệp Phước:

- Tổng diện tích đã nhận thỏa thuận chuyển nhượng của 03 dự án trên là 212 hồ sơ, diện tích 66,52 ha, giá trị chuyển nhượng là 277,1 tỷ đồng.
- Tổng số hồ sơ đã cập nhật chỉnh lý được 156/212.

5.5 Công tác xin giao đất:

- Khu đất 134ha đã được HIPC nộp hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường để xin thuê đất theo văn bản số 654/2019/CV-HIPC-PTDA ngày 08/8/2019 (hiện đang được Phòng Quản lý đất, Sở Tài nguyên và Môi trường thụ lý);
- Đối với khu đất 54ha và 21ha, HIPC đã nộp hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường xin chuyển hình thức thuê đất từ trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước sang hình thức trả tiền thuê đất hàng năm theo văn bản số 813/2019/CV-HIPC-PTDA ngày 02/10/2019 (hiện đang được Phòng Quản lý đất, Sở Tài nguyên và Môi trường thụ lý);

5.6 Nộp tiền thuê đất cho Nhà nước:

- Hiện nay KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1 còn 03 khu đất 323.683,4 m² (trong đó 02 khu đất chuyển từ hình thức trả tiền hàng năm sang hình thức trả tiền thuê đất 01 lần: 191.454,9 m² và 01 khu đất 132.228,5m² chuyển từ đất cây xanh, hành lang kỹ thuật 6m sang đất công nghiệp) chưa xác định được đơn giá trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước.
- Đối với KCN Hiệp Phước giai đoạn 2: Từ năm 2015-2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho HIPC thuê cho 08 khu đất, với tổng diện tích là 350,13ha/597ha. Sở TN&MT đang thực hiện thủ tục thẩm định để xác định giá đất nhưng đến nay cũng chưa xác định được giá đất.
- Trong năm 2019 KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1 + 2 vẫn chưa xác định được đơn giá và chưa cấp được GCNQSDĐ cho HIPC và các nhà đầu tư thứ cấp. Do nhà nước điều chỉnh tăng giá thuê đất chưa thống nhất. (Phòng Kinh tế đất Sở Tài nguyên và Môi trường đang rà soát và báo cáo lại cho Hội đồng thẩm định giá đất Tp. Hồ Chí Minh).

6. Công tác hành chính - nhân sự

- Trong năm 2019 về nhân sự cũng ổn định không có sự biến động lớn, tổng số nhân sự của công ty tính đến 31/12/2019: 212 nhân sự.
- Công tác đào tạo năm 2019: Đào tạo bên ngoài: 11 khóa. Tổng số lượng CBNV tham gia và có chứng nhận đào tạo: 437 nhân sự, đào tạo nội bộ: 03 khóa, đào tạo hội nhập: 17 nhân sự mới.
- Về văn hóa doanh nghiệp:
 - Trong tháng 11 năm 2019, Công ty đã tổ chức thành công chương trình Teambuilding kết hợp đào tạo cho toàn thể CBNV với chủ đề: “Gắn kết yêu thương – Vượt qua thử thách”. Chương trình bao gồm các hoạt động đào tạo lý thuyết gắn với thực hành về các kỹ năng mềm như xây dựng đội nhóm, vượt khó, gắn kết để hoàn thành mục tiêu chung. Chương trình đã góp phần xây dựng và phát triển văn hóa doanh nghiệp đoàn kết – vững mạnh, tạo thêm niềm tin và động lực làm việc cho tất cả người lao động trong công ty.
 - Công ty cũng tổ chức các đợt tham quan nghỉ mát trong và ngoài nước cho toàn thể cán bộ nhân viên nhằm tái tạo sức lao động cũng như tạo cơ hội để người lao động có dịp gần gũi trao đổi kinh nghiệm trong công việc cũng như trong cuộc sống;
 - Ngoài ra trong năm, công ty cũng tổ chức các sự kiện hướng đến các hoạt động tập thể như hội doanh nhân, hội thao văn hóa văn nghệ, tổ chức các đoàn tham gia công tác từ thiện, lễ hội chăm lo cho các cháu thiếu nhi là con em của cán bộ nhân viên...

7. Quản lý môi trường và hạ tầng

- Công tác Bảo vệ môi trường: Đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, thực hiện đầy đủ khai phí Bảo vệ môi trường đối với nước thải công nghiệp theo quy định; Thực hiện Báo cáo giám sát chất lượng môi trường KCN Hiệp Phước 3 lần/năm theo quy định; đảm bảo thực hiện ISO 14001;
- Quản lý hành chính công tác môi trường: Đảm bảo tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, thực hiện tốt nhiệm vụ kiểm tra, giám sát và phối hợp cơ quan chức năng kiểm tra tại chỗ các doanh nghiệp trong KCN. Là cánh tay nối dài của cơ quan chức năng trong công tác BVMT tại KCN. Chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng như Chi cục bảo vệ môi trường, Hepza, PC49... định kỳ kiểm tra công tác bảo vệ môi trường của các Doanh nghiệp trong KCN; Thực hiện đầy đủ các Báo cáo liên quan đến công tác bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

8. Dịch vụ cung cấp nước sạch và xử lý nước thải:

- Dịch vụ cung cấp nước sạch: Cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng. Sản lượng cung cấp trung bình: 8.623 m³/ngày.đêm; Tỷ lệ thất thoát nước sạch được kiểm soát <4%
- Về dịch vụ xử lý nước thải: Vận hành ổn định Trạm XLNT, đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý; Lưu lượng nước thải 2 Module: trung bình 4.241 m³/ngày.đêm.

9. Về dịch vụ cho thuê Nhà lưu trú Công nhân:

- Hoạt động cho thuê phòng ở nhà lưu trú công nhân được vận hành tốt, tỷ lệ lấp đầy đạt 100%. Tuy nhiên trong năm vừa qua nhà lưu trú phát sinh một số chi phí cải tạo sửa chữa lớn nên tỷ trọng doanh thu và giá vốn tăng không tương ứng với nhau dẫn đến lợi nhuận giảm 17%.

10. Về tình hình đầu tư góp vốn

- **Đầu tư tại Cty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật:** Khoản đầu tư tại Khu kỹ nghệ Việt Nhật được thực hiện từ năm 2013 theo quyết nghị số 07/NQ/HĐQT/HIPC/13 ngày 27/08/2013 của HĐQT HIPC v/v đồng ý chủ trương hợp tác đầu tư với Viet-Pan Industrial Park Co.Ltd để thành lập công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt – Nhật với số vốn điều lệ là 5.000.000 USD, công ty HIPC góp 45% tổng số vốn tương đương 2.250.000USD bằng số tiền thuê lại 03 ha đất thu KCN Hiệp Phước giai đoạn 2. Từ năm 2014 đến nay, HIPC chưa nhận được lợi ích kinh tế trên khoản đầu tư này. Số lỗ lũy kế được ghi nhận trong BCTC kiểm toán năm 2019 của Công ty TNHH Kỹ nghệ Việt Nhật là 13.664.159.751 đồng. Công ty HIPC đã trích lập dự phòng với số lũy kế tính đến 31/12/2018 là 5.305.988.352 đồng và trích lập thêm số tiền 835.817.948 đồng tại thời điểm 31/12/2019.

- **Đầu tư cổ phiếu tại LHC:** 975.485 CP LHG (chiếm gần 2% vốn điều lệ) với tổng giá trị là 16.698.354.991 đồng, Công ty đánh giá lại khoản đầu tư này tại thời điểm 31/12/2019 là 15.149.282.050 đồng và lập dự phòng với số tiền 1.549.072.941 đồng.

III. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

- Trong năm 2019, hoạt động kinh doanh và thu hút đầu tư tại KCN Hiệp Phước chưa đạt được kế hoạch đề ra. Do các nguyên nhân chính là do:
 - Với hiện trạng pháp lý chưa hoàn chỉnh (chưa có Sổ đỏ) công tác thu hút đầu tư bị ảnh hưởng, chậm hơn, khó khăn hơn.
 - Hiện HIPC vẫn chưa có được đơn giá trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước, nên vẫn chưa ký được Hợp đồng thuê đất và chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Việc này ảnh hưởng đến công tác thu hút đầu tư khi chưa tạo được sự an tâm cho Nhà đầu tư.
- Đến nay UBND TP chưa ban hành được đơn giá thuê đất phải trả một lần đã ảnh hưởng đến việc tính giá thành cho thuê lại đất. Điều này gây ra những yếu tố rủi ro lớn trong hoạt động kinh doanh vì không xác định được tương đối chắc chắn các yếu tố đầu vào dẫn đến chưa xác định được giá vốn. Trong năm, Công ty có điều chỉnh giá vốn cho thuê lại đất GD 01 và GD 02 do cập nhật lại tiền thuê đất phải nộp cho nhà nước. Cụ thể như sau: bổ sung giá vốn GD 01 là 89,93 tỷ đồng, giai đoạn 02 là 459,5 tỷ đồng cho các hợp đồng cho thuê lại đất đã hạch toán ghi nhận doanh thu từ 31/12/2018 trở về trước và ghi nhận khoản lỗ hoạt động trong tương lai với số tiền 274.639.989.461 đ. Điều này dẫn đến Công ty lỗ trong năm là 787,5 tỷ đồng.
- Vào ngày lập báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định giá thuê cuối cùng. Việc tạm ghi nhận giá vốn mới đã ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty và không hoàn thành kế hoạch năm 2019 do Đại hội đồng cổ đông giao.
- Công tác đầu tư xây dựng đã được thực hiện nghiêm túc theo các quy trình đầu tư và tiết giảm tối đa các chi phí mà vẫn đảm bảo chất lượng theo tiến độ bàn giao đất cho khách hàng. Tuy nhiên do một số yếu tố khách quan nên một số hạng mục công trình còn chưa đúng tiến độ dự kiến ban đầu.
- Về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: Cơ bản đã hoàn thành. Tuy nhiên vẫn còn một số khó khăn vướng mắt liên quan đến việc tái định cư cho các hộ dân tại Khu dân cư Hiệp Phước 1 (do IPC làm chủ đầu tư) dẫn đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng bị chậm hơn so với kế hoạch và phát sinh chi phí hỗ trợ tạm cư.

- Về công tác thẩm định giá: Hiện nay Sở Ban ngành Thành phố Hồ Chí Minhz vẫn chưa thống nhất việc xác định đơn giá trả tiền thuê đất một lần cho KCN Hiệp Phước Giai đoạn 1 và 2 đã làm ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của HIPC. Đồng thời, công tác cấp GCN QSDĐ cho khách hàng cũng chưa thể thực hiện được.
- Các hoạt động chăm lo hỗ trợ cho nhà đầu tư và người lao động đã được tổ chức thành công với sự hưởng ứng nhiệt tình từ các doanh nghiệp cũng như sự tham gia đông đảo của người lao động. Sở dĩ đạt được kết quả như vậy một phần là do các sở ban ngành thành phố cũng đã quan tâm và đưa đến KCN Hiệp Phước nhiều chương trình bổ ích phục vụ người lao động cũng như sự quan tâm, tập trung chỉ đạo của Huyện ủy, Ủy ban nhân dân Huyện Nhà Bè;
- Bên cạnh đó, Công ty luôn thể hiện trách nhiệm của mình chăm lo đến cộng đồng thông qua việc trao nhà tình thương, trao học bổng cho học sinh, sinh viên, hỗ trợ quà tết cho công nhân và dân nghèo ...
- Công ty hoạt động tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, điều lệ của công ty.

PHẦN 2. PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

I. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

Năm 2020 là năm tiềm ẩn những rủi ro, thách thức vô cùng lớn đối với nền kinh tế đặt biệt là diễn biến phức tạp, khó lường của Mỹ và các quốc gia lớn, đối tác lớn liên quan đến chính sách như tang lễ suất, gia tang bảo hộ thương mại đã và đang tác động lớn đến sự ổn định, trật tự kinh tế thế giới.

Những ngày cuối năm 2019 với dịch cúm Covid -19 đang lan rộng và diễn biến phức tạp trên phạm vi toàn cầu trong những tháng đầu năm 2020, các tổ chức kinh tế Quốc tế đều có nhận định chung là kinh tế thế giới 2020 sẽ suy giảm mạnh, có khả năng dẫn đến khủng hoảng kinh tế toàn cầu. Vì vậy, kinh tế và thu hút đầu tư tại Việt Nam trong 2020 sẽ ảnh hưởng đáng kể.

Ngoài ra, khó khăn lớn nhất dự kiến là trong năm 2020, vấn đề xác định đơn giá thuê đất trả tiền cho Nhà nước có thể vẫn chưa hoàn thành làm ảnh hưởng đến việc cho thuê đất của Công ty, do đó công tác kinh doanh cho thuê đất trong 2020 sẽ tiếp tục tạm ngưng. Tuy nhiên, Ban điều hành HIPC cố gắng, nỗ lực nhằm sớm có kết quả chính thức về đơn giá nộp tiền thuê đất cho Nhà nước, xây dựng chính sách giá cho thuê đất tại KCN Hiệp Phước.

Mặc dù, Kế hoạch 2020 tạm ngưng cho thuê đất nhưng ưu tiên xây dựng lại bộ nhận diện thương hiệu cũng như các công cụ cho marketing, kế hoạch thu hút nhà đầu tư, xây dựng lên kế hoạch bán hàng nhằm chuẩn bị tốt nhất cho việc chào đón những công ty đang có xu hướng di chuyển nhà xưởng từ các nước láng giềng vào Việt Nam.

Lên kế hoạch triển khai xây dựng, khai thác các khu đất dịch vụ sao cho hiệu quả và gia tăng dịch vụ cho khách hàng trong Khu công nghiệp.

Tập trung trong việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng đã được phê duyệt. Chính trang tu sửa các hạng mục xuống cấp, nâng cao việc bảo trì bảo dưỡng các cơ sở hạ tầng, đầu tư hoàn thiện các hạ tầng kỹ thuật.

Xây dựng KCN Hiệp Phước xanh, sạch, phù hợp với việc bảo vệ môi trường như năng lượng mặt trời, xây dựng mảng xanh, các dịch vụ tiện ích, hệ thống xử lý rác, nước thải..

II. KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH NĂM 2020

1. Về Kế hoạch kinh doanh

Ban điều hành kính trình Đại hội đồng cổ đông kế hoạch tài chính của Công ty năm 2020 như sau:

STT	NỘI DUNG	TH 2019	KH 2020	KH20/TH19
1	Tổng doanh thu	715.630	515.923	72%
2	Tổng chi phí	1.503.225	448.292	30%
3	Lợi nhuận trước thuế	(787.596)	67.631	
4	Thuế TNDN		13.526	
5	Lợi nhuận sau thuế	(787.596)	54.105	

2. Về Công tác chăm sóc khách hàng:

- Triển khai dịch vụ thủ tục pháp lý trọn gói cho nhà đầu tư;
- Nghiên cứu, phát triển các dịch vụ mới để gia tăng tỷ trọng doanh thu từ mảng cung cấp dịch vụ cho khách hàng;
- Công tác hỗ trợ: Tiếp tục hỗ trợ, kết nối các Doanh nghiệp với các cơ quan, đơn vị, ban ngành liên quan để giải quyết các vướng mắc về Pháp lý và ảnh hưởng trật tự của các Doanh nghiệp; kết nối giao thương phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhà đầu tư.
- Công tác tuyển dụng: Tiếp tục thực hiện quản lý fanpage tuyển dụng, website: Hiepphuoc.com; Triển khai dịch vụ giới thiệu việc làm có thu phí đối với các Doanh nghiệp có nhu cầu tuyển dụng nguồn lao động;
- Hoạt động TTSHCN: Tiếp tục triển khai dịch vụ cho thuê mặt bằng; phòng họp, hội trường nhằm để gia tăng nguồn thu; Hỗ trợ các đơn vị trong và ngoài khu công nghiệp tổ chức các hoạt động dành cho Doanh nghiệp và người lao động.

3. Về công tác Đầu tư – xây dựng

Năm 2020 tập trung trong việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu E&F và KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 chưa đủ điều kiện triển khai trong năm 2019, gồm:

- Đường giao thông: Hoàn thiện hạ tầng giao thông (gồm: hệ thống thoát nước mưa, nền đường, mặt đường láng nhựa, nâng cao độ vỉa hè) cho các tuyến đường đã đầu tư kết cấu tạm thuộc khu E&F và đường số 14A với tổng chiều dài 5.304m; Lắp đặt van ngăn triều cho các tuyến đường đã đầu tư để giải quyết chống ngập khi triều cường cho các tuyến đường.
- Phần cầu: Cầu Rạch Rộp 1 giai đoạn 2 và cầu Mương Lớn 1 giai đoạn 2: hoàn tất khối lượng còn lại của công trình và nghiệm thu đưa vào sử dụng.
- Hệ thống cấp nước: Cải tạo và hoàn thiện hệ thống trụ PCCC khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1 & 2 theo hồ sơ thẩm duyệt để xin nghiệm thu PCCC.
- Hệ thống thu gom và xử lý nước thải: Xây dựng hồ ứng phó sự cố tại nhà máy xử lý nước thải tập trung (lô F9XLNT) theo yêu cầu của Bộ TN-MT khi cấp chứng nhận ĐTM.

4. Về Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng

- Kiểm kê đất dự án 83,1 ha; Làm việc với các cơ quan liên quan để sớm có giá tiền thuê đất phải trả cho nhà nước;
- Xin giao thuê khu đất 134,165 ha, thuộc một phần dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước – giai đoạn 2, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè;
- Thực hiện đo đạc cắm mốc và bàn giao ranh đất cho khách hàng.

5. Về công tác thu hồi đất- giải phóng mặt bằng:

- Công tác kiểm kê đất đai khu 83 ha: Năm 2020 công ty tiếp tục thực hiện công tác kiểm kê phần diện tích còn lại khoảng 25,42 ha. Năm 2020, do chưa có nền tái định cư nên chưa thể có phương án bồi thường.
- Công tác bồi thường theo phương án: Tiếp tục hỗ trợ tiền tạm cư 4,2 tỷ đồng cho 50 hộ dân.
- Công tác di dời mỏ mả: Dự kiến thực hiện di dời 100 mộ với chi phí khoảng 01 tỷ đồng.
- Công tác rà phá bom mìn (2 tuyến đường vào KCN, dự án 83 ha): Diện tích thực hiện 20,53 ha, giá trị thực hiện khoảng 400,34 triệu đồng;
- Công tác thỏa thuận chuyển nhượng: Thực hiện nộp lệ phí trước bạ cập nhật GCNQSDĐ do chuyển nhượng tại Khu Đô thị Hiệp Phước cho 16 hồ sơ với chi phí là 16 triệu đồng;
- Công tác nộp tiền thuê đất cho nhà nước:
 - KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1: Dự kiến thực hiện 25,13 ha/57,51 ha; giá trị nộp là 21,68 triệu đồng cho các khu đất đã có quyết định trả tiền thuê đất hàng năm.
 - KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2: HIPC tiếp tục thực hiện các thủ tục xin trả tiền thuê đất theo quy định.

6. Về công tác quản lý môi trường hạ tầng

- Thực hiện các hồ sơ, báo cáo theo quy định và các báo cáo khác theo yêu cầu của cơ quan chức năng.
- Phối hợp các cơ quan chức năng (Hepza, Sở TNMT, C49, PC 49 ...) kiểm tra định kỳ & đột xuất công tác BVMT của các doanh nghiệp;
- Giám sát hoạt động của Trạm XLNT đảm bảo việc tuân thủ các quy định hiện hành và đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý;
- Giám sát việc vận hành an toàn và ổn định hệ thống cung cấp nước sạch Kiểm soát tỷ lệ thất thoát nước sạch < 3%;
- Kiểm tra hệ thống hạ tầng phục vụ công tác bảo vệ môi trường của KCN: đường thoát nước mưa, nước thải của KCN và của doanh nghiệp;
- Duy trì chứng nhận ISO 14001 & OHSAS 18001.

7. Về Công tác duy tu, bảo dưỡng hạ tầng

- Đẩy mạnh công tác duy tu bảo dưỡng đảm bảo kết nối hạ tầng, đặc biệt là công tác dặm vá kịp thời và thường xuyên; Nâng cấp cải tạo mặt đường đã xuống cấp;
- Kiểm soát khói bụi, tiếng ồn; Kiểm tra hoàn thiện hệ thống đê bao chống ngập hạn chế triều cường vượt ngưỡng; Cải tạo lề đường, hố ga, lưới chắn rác;
- Cây xanh - cảnh quan: Đẩy mạnh công tác cải tạo cảnh quan cũng như duy trì thường xuyên để xây dựng KCN xanh và sạch.

8. Về dịch vụ cấp nước sạch và xử lý nước thải

- Cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng.
- Vận hành ổn định Trạm XLNT, đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý.

9. Về Công tác tài chính kế toán

- Tăng cường công tác quản trị tài chính, kiểm soát chặt chẽ việc cân đối nguồn vốn, dòng tiền hiệu quả và thu hồi công nợ theo kế hoạch đảm bảo tình hình tài chính ổn định.
- Luôn phân tích, đánh giá thị trường kịp thời, chính xác và thận trọng để xây dựng phương án kinh doanh một cách hiệu quả nhất;

10. Về công tác hành chính nhân sự

- Kiểm soát chi phí hiệu quả nhưng đảm bảo công tác hậu cần cho các hoạt động của công ty;
- Tập trung trong việc đào tạo nguồn nhân lực, nâng cao trình độ của Cán bộ công nhân viên nhằm tạo nên một đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp có kiến thức về chuyên môn cũng như các kỹ năng mềm để có thể cạnh tranh với các KCN đang phát triển như VSIP, Long Hậu.
- Hoàn thiện các quy trình làm việc theo tiêu chuẩn ISO đã được tổ chức TUV cấp và tái đánh giá.
- Tổ chức các khóa đào tạo bên ngoài, đào tạo nội bộ và đào tạo hội nhập cho các nhân viên mới;
- Thực hiện đầy đủ và kịp thời các chế độ phúc lợi cho CBNV, khuyến khích tinh thần làm việc của CBNV;
- Tiếp tục xây dựng và phát huy văn hóa doanh nghiệp;
- Cơ cấu tổ chức nhân sự các Phòng, Đội, Trạm tinh gọn hơn, tập trung vào hiệu quả và phù hợp với chiến lược, mục tiêu Công ty.

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động năm 2019 và phương hướng, kế hoạch hoạt động năm 2020 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.

Trân trọng kính trình Đại hội.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: văn thư, thư ký HĐQT.



Vũ Đình Thi



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

Số: 28 /2021/BC-HIPC-TGD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 6 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2020 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước

- Căn cứ vào điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước sửa đổi lần VI ngày 28/6/2019;
 - Căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh tại Công ty,
- Tổng Giám đốc trân trọng báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch hoạt động năm 2021 của Công ty đến Đại hội đồng cổ đông như sau:

PHẦN 1: BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

I. KHÁI QUÁT VỀ TÌNH HÌNH CHUNG NĂM 2020

Năm 2020 dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế - xã hội, nền kinh tế nước ta gặp rất nhiều khó khăn. GDP năm 2020 tăng 2,91% (Quý I tăng 3,68%; quý II tăng 0,39%; quý III tăng 2,62%; quý IV tăng 4,48%).

Về tình hình thu hút đầu tư nước ngoài (FDI), theo Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính đến ngày 31/12/2020, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 21,20 tỷ USD, bằng 81,1% so với cùng kỳ năm 2019. Vốn thực hiện ước đạt 13,76 tỷ USD, bằng 96,8% so với cùng kỳ năm 2019. Trong đó thành phố Hồ Chí Minh vẫn là địa phương dẫn đầu trong thu hút ĐTNN (chiếm 12,5% tổng vốn đầu tư). Tuy nhiên, Năm 2020 do dịch Covid-19 bùng phát nên việc triển khai dự án chậm hơn rất nhiều so với kế hoạch.

Nhờ sự chuyển dịch mạnh mẽ nguồn đầu tư FDI, thị trường bất động sản công nghiệp có những chuyển biến tích cực. Về giá đất công nghiệp cho thuê trung bình dao động từ 65 – 130 USD/m² tùy từng tỉnh thành, tăng từ khoảng 5,0% đến 9,1% so với năm trước ở các thành phố lớn phía Bắc như Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Dương, Hải Phòng và Hưng Yên. Trong khi đó, ở các tỉnh/ thành phố lớn phía Nam, giá đất công nghiệp cho thuê trung bình ở thị trường phía Nam dao động từ 90 – 150 USD/m² tùy từng tỉnh thành, tăng khoảng 8,4%, - 20%.

Đơn giá cho thuê đất công nghiệp trung bình trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh là 150 USD/m²/chu kỳ thuê, và có mức tăng cao nhất cả nước khi các nhà đầu tư đánh giá Tp. Hồ Chí Minh là địa điểm lý tưởng để đặt nhà máy vì có nguồn nhân công dồi dào, chất lượng cao đồng thời cũng là thị trường tiêu thụ lớn nhất cả nước.

Thị trường nhà xưởng – nhà kho xây sẵn tại Tp. Hồ Chí Minh có giá cho thuê kho xưởng dao động từ 4 – 7 USD/m²/tháng tùy vị trí.

II. VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

Tính đến 31/12/2020, Công ty vẫn chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2019 và kế hoạch kinh doanh năm 2020. Do đó, để duy trì các hoạt động thường xuyên, đảm bảo tiến độ thi công cơ sở hạ tầng với các nhà đầu tư tại KCN Hiệp Phước, Ban điều hành phải tiếp tục thực hiện các công việc còn tồn đọng của những năm trước đồng thời phải đảm bảo được hoạt động của Công ty diễn ra bình thường. Nay, Tổng Giám Đốc báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 như sau:

1. Công tác kinh doanh tiếp thị

Trong năm 2020, thủ tục xác định đơn giá thuê đất để đóng tiền thuê đất cho Nhà nước vẫn chưa thực hiện được nên công tác kinh doanh cho thuê lại đất tiếp tục tạm ngưng. Doanh thu cho thuê đất trong năm 2020 là do nguồn thu còn lại từ các Hợp đồng cho thuê đất các năm trước đó.

- **Tình hình thu hút đầu tư đến 31/12/2020:** Tổng số nhà đầu tư thu hút vào KCN Hiệp Phước là 175 nhà đầu tư với tổng số 191 dự án. Trong đó:

✚ Dự án có vốn FDI : 36 dự án, với tổng mức đầu tư là 993 tỷ USD.

✚ Dự án trong nước : 155 dự án, với tổng mức đầu tư là 15.000 tỷ đồng.

- **Kết quả thu hút vốn đầu tư lũy kế đến năm 2020**

STT	Nội dung	DT đất thương phẩm (ha)	DT đã cho thuê (ha)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
1	Giai đoạn 1	232,09 ha	223,6 ha	96,34%
2	Giai đoạn 2	358,39 ha	133,58 ha	37,27%
3	Tổng cộng	590,48 ha	357,18 ha	61,09%

- Xây dựng Database khách hàng tiềm năng có nhu cầu thuê lại đất; Duy trì và tiếp tục xây dựng thương hiệu, hình ảnh cho HIPC.
- Thu hồi lại 84.974 m² đất KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 giúp giảm thiệt hại cho Công ty.
- Xúc tiến đầu tư và nghiên cứu tiềm khả thi một số dự án về lĩnh vực Bất động sản Công nghiệp tại một số Tỉnh thành.
- Hỗ trợ về Pháp lý cho nhà đầu tư: Tư vấn, hướng dẫn Khách hàng đã ký Hợp đồng thuê lại đất thực hiện các thủ tục điều chỉnh đăng ký đầu tư, đăng ký kinh doanh, giãn tiến độ thực hiện dự án, xin phép triển khai xây dựng...

2. Công tác chăm sóc khách hàng

- **Tình hình thu hút nguồn lao động:** Tổng số lao động làm việc tại các Doanh nghiệp trong KCN: trên 11.000 lao động.
- **Hoạt động tuyển dụng:** Triển khai dịch vụ giới thiệu việc làm có thu phí, Quản lý fanpage tuyển dụng, đảm bảo thông tin tuyển dụng của Doanh nghiệp

được cập nhật kịp thời. Trung bình hàng tháng tiếp nhận nhu cầu tuyển dụng của khoảng 30 Doanh nghiệp với 30 vị trí khác nhau, kết quả tiếp nhận và giới thiệu 150 lượt ứng viên đến các doanh nghiệp, tỷ lệ đáp ứng 60%. Tham gia hoạt động và tài trợ Ngày hội việc làm do Trung tâm GTVL TN TP HCM tổ chức.

- **Hoạt động đào tạo:** Đào tạo hỗ trợ sinh viên tham quan, thực tập tại các Doanh nghiệp trong khu.
- **Hoạt động chăm lo cho người lao động:** Công ty đã thực hiện và phối hợp các đơn vị, sở, ban, ngành để tổ chức 04 chương trình chăm lo đời sống, văn hóa, tinh thần cho người lao động trong KCN. Các hoạt động vui chơi, giải trí được tổ chức với nhiều hình thức phong phú, đa dạng.
- **Dịp tết Canh Tý 2020,** Công ty phối hợp với UBND Huyện Nhà Bè thực hiện chương trình Hội Hoa Xuân tại Ủy ban nhân dân Huyện Nhà Bè nhằm quảng cáo hình ảnh KCN Hiệp Phước đến đông đảo người dân và khách đến UBND huyện trong dịp tết, tổ chức Chương trình “Vui Tết cùng công nhân”...nhằm mục đích chăm lo, chia sẻ với người lao động có hoàn cảnh khó khăn đang làm việc tại Khu công nghiệp Hiệp Phước, Công ty đã chủ trì vận động các mạnh thường quân, các doanh nghiệp đóng góp trao tặng 500 phần quà Tết (mỗi phần gồm 500.000 đồng tiền mặt, cùng 1 phần quà).

3. Công tác đầu tư xây dựng

3.1 Hạ tầng khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2:

- **Đường giao thông:** hoàn thành hệ thống cống thoát nước mưa và triển khai nền đá các tuyến đường đã đầu tư kết cấu tạm.
 - + Các tuyến đường phân khu công nghiệp hỗ trợ 1 (đường số 19, 19A, 20, 22 và 22A).
- + Đường 22 đoạn từ đường số 1 đến đường số 24.
- **Phần cầu:** Cầu Cá Chốt (giai đoạn 2): Hoàn tất thẩm tra và phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công. Triển khai thi công trong năm 2021.
- **Hệ thống cấp nước:** Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư và lựa chọn nhà thầu hạng mục cải tạo, hoàn thiện hệ thống trụ cứu hoả PCCC các tuyến đường đã đầu tư thuộc KCN Hiệp Phước giai đoạn 2.

3.2 Hạ tầng khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1:

- Hoàn tất thi công cải tạo và nghiệm thu hệ thống PCCC KCN Hiệp Phước giai đoạn 1.
- Block 1 nhà lưu trú công nhân: hoàn tất cải tạo hệ thống đèn exit, đèn chiếu sáng sự cố.

3.3 Công trình sử dụng vốn ngân sách:

- Cầu Rạch Rộp 1- GD2 (5 nhịp, sử dụng vốn ngân sách Thành phố): hoàn thành công trình đưa vào sử dụng.
- Cầu Mương Lớn 1- GD2 (5 nhịp, sử dụng vốn ngân sách Thành phố): hoàn thành công trình đưa vào sử dụng.

4. Công tác giải phóng mặt bằng

4.1 Khu 83,1ha: Hiện Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đang xúc tiến các thủ tục lập Phương án bồi thường (đã ban hành thông báo thu hồi đất cho các hộ dân và hiện nay đang thực hiện kiểm kê khu đất, đến nay đã kiểm kê được 15ha).

4.2 Công tác tái định cư:

- Đến nay đã tạm bàn giao nền tái định cư cho 93/94 hộ dân thuộc khu đất 513ha, KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 với tổng diện tích **25.678,7m²**;
- Trong năm 2020, HIPC đã thực hiện chi hỗ trợ tạm cư cho khoảng 27 hộ dân.

4.3 Nộp tiền thuê đất cho Nhà nước:

- Hiện nay KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1 còn 03 khu đất có diện tích: 323.683,4 m² chưa xác định được đơn giá trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước.
- Đối với KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 đến cuối năm 2020 cũng chưa xác định được đơn giá trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước, HIPC chưa cấp được sổ cho các nhà đầu tư thứ cấp.

5. Công tác hành chính - nhân sự

- Trong năm 2020 về nhân sự ổn định, tổng số nhân sự của công ty tính đến 31/12/2020: 210 nhân sự.
- Công tác đào tạo năm 2020: Đào tạo bên ngoài: 11 khóa. Tổng số lượng CBNV tham gia và có chứng nhận đào tạo: 437 nhân sự, đào tạo nội bộ: 03 khóa, đào tạo hội nhập: 17 nhân sự mới.
- Về văn hóa doanh nghiệp:
 - Công ty tổ chức các đợt thăm quan nghỉ mát trong cho toàn thể cán bộ nhân viên nhằm tái tạo sức lao động cũng như tạo cơ hội để người lao động có dịp gần gũi trao đổi kinh nghiệm trong công việc cũng như trong cuộc sống;
 - Năm 2020, công ty cũng tổ chức các sự kiện hướng đến các hoạt động tập thể như đêm hội doanh nhân, hội thao văn hóa văn nghệ, tổ chức các đoàn tham gia công tác từ thiện, lễ hội chăm lo cho các cháu thiếu nhi là con em của cán bộ nhân viên...
- Triển khai chương trình Hiệp Phước xanh.

6. Công tác Quản lý môi trường và hạ tầng

- Công tác Bảo vệ môi trường: Đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, thực hiện đầy đủ khai phí Bảo vệ môi trường đối với nước thải công nghiệp theo quy định; đảm bảo thực hiện ISO 14001: 2015;
- KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 đã được cấp giấy xác nhận số 58/GXN-BTNMT ngày 02/07/2020 về việc hoàn thành công trình bảo vệ môi trường phân kỳ 1 của dự án “xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 (quy mô 596,93ha).
- Quản lý hành chính công tác môi trường: Đảm bảo tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, thực hiện tốt nhiệm vụ kiểm tra, giám sát và phối hợp cơ quan chức năng kiểm tra tại chỗ các doanh nghiệp trong KCN.
- Chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng như Chi cục bảo vệ môi trường, Hepza, PC49... định kỳ kiểm tra công tác bảo vệ môi trường của các Doanh nghiệp trong KCN theo đúng quy định;

7. Dịch vụ cung cấp nước sạch và xử lý nước thải:

- Dịch vụ cung cấp nước sạch: Cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng. Sản lượng cung cấp 3.393.497 m³/năm (trung bình: 9.297 m³/ngày-đêm);
- Về dịch vụ xử lý nước thải: Vận hành ổn định Trạm XLNT, đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý; Lưu lượng nước thải 2 Module: 1.412.375 m³/năm (trung bình 3.870 m³/ngày-đêm).

8. Dịch vụ cho thuê Nhà lưu trú Công nhân:

- KCN Hiệp Phước có hai khối nhà lưu trú cho công nhân với tổng số 214 phòng. Hoạt động cho thuê phòng ở nhà lưu trú công nhân được vận hành tốt, tỷ lệ lấp đầy ổn định gần đạt 100%. Trong năm 2020 tỷ trọng doanh thu cho thuê phòng Nhà lưu trú có lợi nhuận tăng gần 20%.

9. Công tác đầu tư góp vốn

- **Đầu tư tại Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật:** Khoản đầu tư tại Khu kỹ nghệ Việt Nhật được thực hiện từ năm 2013 theo quyết nghị số 07/NQ/HĐQT/HIPC/13 ngày 27/08/2013 của HĐQT HIPC v/v đồng ý chủ trương hợp tác đầu tư với Viet-Pan Industrial Park Co.Ltd để thành lập công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt – Nhật với số vốn điều lệ là 5.000.000 USD, HIPC góp 45% tổng số vốn tương đương 2.250.000USD bằng số tiền thuê lại 03 ha đất thu KCN Hiệp Phước giai đoạn 2. Từ năm 2014 đến nay, HIPC chưa nhận được lợi ích kinh tế trên khoản đầu tư này. Số lỗ lũy kế được ghi nhận trong BCTC kiểm toán năm 2020 của Công ty TNHH Kỹ nghệ Việt Nhật là 7.805.140.658 đồng. Công ty HIPC đã trích lập dự phòng với số lũy kế tính đến 31/12/2020 là 3.512.313.296 đồng.
- **Đầu tư cổ phiếu tại LHC:** 975.485 CP LHG (chiếm gần 2% vốn điều lệ) với tg giá trị là 16.698.354.991 đồng, Công ty đánh giá lại khoản đầu tư này tại thời điểm 31/12/2020 là 33.459.135.500 đồng.

10. Về kết quả hoạt động kinh doanh:

DVT: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	TH 2019	KH 2020	TH 2020	TH2020/ KH2020	TH2020/ TH2019
1	Tổng doanh thu	715.630	515.923	572.444	111%	80%
	- Thuê đất giai đoạn 1	115.721	143.722	135.860	95%	117%
	- Thuê đất giai đoạn 2	471.962	266.209	292.567	109%	61%
	- Cung cấp nước sạch + lắp đặt đồng hồ nước	31.990	38.957	40.570	104%	127%
	- Xử lý nước thải	18.043	19.193	20.166	105%	112%
	- Nhà lưu trú công nhân	4.267	4.563	4.329	94%	101%
	- Dịch vụ cung ứng nguồn nhân lực	-	180	-	-	-
	- Doanh thu hoạt động tài chính	76.677	40.405	84.137	208%	109%
	- Thu nhập khác	6.093	2.875	3.819	132%	63%

STT	NỘI DUNG	TH 2019	KH 2020	TH 2020	TH2020/ KH2020	TH2020/ TH2019
	- Các khoản giảm trừ doanh thu	(9.123)	-	(9.005)	-	99%
2	Tổng giá vốn	1.446.472	393.964	302.473	77%	21%
	- Thuê đất giai đoạn 1	33.939	74.728	71.259	95.4%	210%
	- Thuê đất giai đoạn 2	556.050	238.745	341.391	143%	61%
	- Cung cấp nước sạch + lắp đặt đồng hồ nước	27.493	35.493	32.225	91%	117%
	- Xử lý nước thải	9.985	14.505	10.306	71%	103%
	- Nhà lưu trú công nhân	3.252	4.213	3.618	86%	111%
	- Dịch vụ cung ứng nguồn nhân lực	-	111	-	100%	100%
	- Điều chỉnh giá vốn	815.752	26.170	(156.327)		
3	Tổng chi phí	56.754	54.328	35.284	65%	62%
	- Chi phí tài chính	2.411	-	(4.179)		
	- Chi phí bán hàng	14.328	11.018	4.703	104%	78%
	- Chi phí quản lý DN	36.331	39.939	33.859	85%	93%
	- Chi phí khác	3.684	3.371	900	100%	92%
4	Lợi nhuận trước thuế	(787.596)	67.631	234.688	347%	130%
5	Thuế TNDN	-	13.526	0		
6	Lợi nhuận sau thuế	(787.596)	54.105	234.688	434%	130%

- Tổng doanh thu thực hiện năm 2020 đạt 572,4 tỷ đồng tăng 11,0% so với kế hoạch dự kiến năm 2020 và giảm 20% tương đương giảm 143,2 tỷ đồng so với thực hiện năm 2019. Trong đó, doanh thu cho thuê đất đạt 428,4 tỷ đồng tăng 5% so với kế hoạch dự kiến năm 2020 và giảm 27% tương đương giảm 159,2 tỷ đồng so với thực hiện năm 2019. Doanh thu khác (dịch vụ cung cấp nước sạch, phí xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú công nhân, doanh thu hoạt động tài chính, dịch vụ khác, ...) tăng 12% tương đương tăng 16 tỷ đồng so với thực hiện năm 2019, nguyên nhân chủ yếu là do lãi hoạt động tài chính tăng 9,7% tương đương tăng 7,4 tỷ đồng.
- Giá vốn dự kiến năm 2020: giá vốn cho thuê đất được hạch toán theo hình thức như sau:

- o Giá vốn cho thuê lại đất giai đoạn 1 và phần đất hành lang theo nghị quyết số 08/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 25/6/2020.
 - o Giá vốn cho thuê lại đất giai đoạn 2 được tạm tính là 3.174.000đ/m² theo nghị quyết số 07/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 15/6/2020.
- ⇒ Nếu tính theo phương thức này, thì tổng giá vốn năm 2020 sẽ giảm 23% so với kế hoạch dự kiến năm 2020 và giảm 79% so với thực hiện năm 2019. Các dịch vụ khác tăng 12% tương đương tăng 5,4 tỷ đồng so với thực hiện năm 2019.

Nguyên nhân là do: Trong năm 2020, HIPC thực hiện điều chỉnh giảm doanh thu là do thu hồi lại 84.974 m² đất KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 giúp giảm thiệt hại cho

- Công ty (giảm lỗ cho Công ty) và hoàn nhập trích lập dự phòng các khoản lỗ hoạt động trong tương lai, điều này dẫn đến hoàn nhập lại giảm giá vốn là 156,3 tỷ đồng.
- Tổng chi phí năm 2020 giảm 38% tương đương giảm 21,4 tỷ đồng so với thực hiện năm 2019 và giảm 35% (tương đương giảm 19 tỷ đồng) so với kế hoạch dự kiến 2020, nguyên nhân:
 - o Chi phí tài chính hoàn nhập trích lập dự phòng của Viepan (2,6 tỷ đồng) và Long Hậu (1,5 tỷ đồng).
 - o Chi phí bán hàng giảm 42% tương đương giảm 6,3 tỷ đồng so với kế hoạch dự kiến năm 2020.
 - o Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 4% tương đương 6,1 tỷ đồng so với kế hoạch dự kiến năm 2020.
 - o Tốc độ giảm chi phí nhiều hơn tốc độ giảm doanh thu làm cho lợi nhuận sau thuế năm 2020 là 234,7 tỷ đồng tăng 334% tương đương tăng 180,5 tỷ đồng so với kế hoạch dự kiến năm 2020.
 - Tốc độ giảm chi phí cao hơn tốc độ giảm doanh thu như đã phân tích trên làm cho lợi nhuận sau thuế tăng 334% so với kế hoạch năm 2020 và tăng 130% so với thực hiện năm 2019.

III. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

1. Những kết quả đạt được

- Mặc dù Kế hoạch kinh doanh năm 2020 vẫn chưa được ĐHCĐ thông qua tuy nhiên, doanh thu và lợi nhuận thực hiện năm 2020 vượt so với kế hoạch dự kiến đề ra (cụ thể doanh thu vượt 11%, Lợi nhuận sau thuế vượt 334%) do Công ty đã thực hiện được các thành tích về hoạt động kinh doanh trong năm 2020 như sau:
 - Thu hồi lại **84.974 m²** đất KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 làm giảm thiệt hại cho Công ty.
 - Quản lý và cắt giảm chi phí hợp lý, điều này làm giảm tổng chi phí năm 2020 là 35% so với kế hoạch đề ra góp phần đem lại lợi nhuận cho Công ty.
 - Quản lý tốt dòng tiền, tài sản thu hồi công nợ tốt, tăng doanh thu hoạt động tài chính.
 - Duy trì và tiếp tục phát triển tốt thương hiệu, hình ảnh về HIPC.
 - Công tác đầu tư hạ tầng trong KCN: hoàn thành và đưa vào sử dụng Cầu Rạch Rộp 1- GD2, Cầu Mương Lớn 1- GD2 (mỗi Cầu 5 nhịp, sử dụng vốn ngân sách Thành phố), hoàn thành hệ thống cống thoát nước mưa và triển khai nền đá các tuyến đường phân khu công nghiệp hỗ trợ 1 (đường số 19, 19A, 20, 22 và 22A, Đường 22).
 - Đảm bảo về an ninh trật tự trong KCN, chỉ đạo xuyên suốt trong phòng chống dịch bệnh Covid 19 trong KCN, không làm ảnh hưởng nhiều đến hoạt động kinh doanh của các Công ty hoạt động tại khu, trong năm 2020 không có ca nhiễm nào góp phần tạo nên uy tín, niềm tin và thương hiệu cho HIPC.

2. Những khó khăn, vướng mắc

- Hoạt động kinh doanh và thu hút đầu tư tại KCN Hiệp Phước tạm ngưng do hiện trạng pháp lý chưa hoàn chỉnh làm ảnh hưởng kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- HIPC vẫn chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các Nhà đầu tư đã ký Hợp đồng khi đã thanh toán đủ 100% và đến thời hạn cấp sổ, chưa tạo được sự an tâm cho Nhà đầu tư, ảnh hưởng đến công tác thu hút đầu tư.
- Kế hoạch 2019, 2020 chưa được thông qua nên việc điều hành của Ban điều hành cũng gặp nhiều khó khăn.
- Tình hình dịch bệnh Covid 19 cũng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của HIPC
- Khu 83ha còn 40,42ha chưa hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng do chưa có phương án tái định cư và phương án bồi thường của ban bồi thường.

PHẦN 2. PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

I. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

- Tiếp tục nỗ lực triển khai kinh doanh cho thuê đất, thu hút đầu tư nhằm gia tăng hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả cho Công ty.
- Xây dựng các kế hoạch chiến dịch marketing, chuẩn bị sẵn sàng nhân lực để khi có chính sách cho thuê sẽ thực hiện ngay các chiến dịch quảng bá, thu hút đầu tư.
- Chuẩn bị sẵn sàng quỹ đất, hiện nay quỹ đất sẵn sàng cho thuê ở KCN Hiệp Phước – GD 2 là gần 65ha, KCN Hiệp Phước cũng đã lên kế hoạch triển khai san lấp theo tiến độ ngay sau khi được phê duyệt chính sách bán hàng.
- Hoàn thiện hạ tầng ở những khu vực đang tiến hành thi công và chuẩn bị kế hoạch san nền, thi công đường, hệ thống nước cấp, nước thải ở những lô đất đang được đưa vào kinh doanh cho thuê đất.
- Xây dựng KCN Hiệp Phước xanh, sạch, phù hợp với việc bảo vệ môi trường như năng lượng mặt trời, xây dựng mảng xanh, các dịch vụ tiện ích, hệ thống xử lý rác, nước thải.
- Đưa ra giải pháp để phòng chống dịch bệnh Covid 19 trong Khu Công nghiệp nhằm làm giảm tối đa thiệt hại và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh trong khu.

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2021

1. Về hoạt động kinh doanh và marketing

- Tiếp tục xây dựng Database khách hàng tiềm năng, xây dựng chính sách, phương án bán hàng để khi hoàn thiện pháp lý thực hiện việc kinh doanh thu hút đầu tư.
- Xúc tiến đầu tư và nghiên cứu tiềm năng thị trường một số dự án về đầu tư hạ tầng trong lĩnh vực Bất động sản Công nghiệp tại một số Tỉnh thành.
- Tăng cường hoạt động tiếp thị marketing đối với các Doanh nghiệp tiềm năng trong và ngoài nước; tiếp tục xây dựng việc phát triển thương hiệu.

- Tổ chức huấn luyện nghiệp vụ chuyên môn, cải thiện các kỹ năng mềm cho nhân viên, đặc biệt là đội ngũ bán hàng để Công ty có một tập thể nhân sự chuyên nghiệp, năng động, phục vụ Khách hàng một cách tận tâm và hiệu quả;
- Xây dựng kế hoạch Marketing dựa trên thực tế thị trường tại thời điểm hiện tại, phù hợp với xu thế phát triển của ngành và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty.

2. Công tác chăm sóc khách hàng:

- Nghiên cứu, phát triển thêm các dịch vụ mới để gia tăng tỷ trọng doanh thu từ mảng cung cấp dịch vụ cho khách hàng;
- Công tác hỗ trợ: Tiếp tục hỗ trợ, kết nối các Doanh nghiệp với các cơ quan, đơn vị, ban ngành liên quan để giải quyết các vướng mắc về Pháp lý và an ninh trật tự của các Doanh nghiệp; kết nối giao thương phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhà đầu tư.
- Công tác tuyển dụng: Tiếp tục triển khai dịch vụ giới thiệu việc làm có thu phí đối với các Doanh nghiệp có nhu cầu tuyển dụng nguồn lao động, làm việc với các Trường Đại học, Cao Đẳng, Trung Tâm Giới thiệu việc làm có tiếng của Tp.HCM như: Đại học Bách Khoa, Đại học Kinh Tế, Đại học Tôn Đức Thắng, Đại học HUTECH, Đại học Ngân Hàng, Cao Đẳng Cao Thắng, CTIM... nhằm hỗ trợ Nhà đầu tư trong công tác đào tạo, tuyển dụng, cung ứng nguồn nhân lực.
- Hoạt động chăm lo cho người lao động: Công ty tiếp tục duy trì thực hiện và phối hợp các đơn vị, sở, ban, ngành để tổ chức các chương trình chăm lo đời sống, văn hóa, tinh thần cho người lao động trong KCN và người dân, tri ân người có công và chăm lo gia đình chính sách địa phương.
- Hoạt động TTSHCN: Tiếp tục triển khai dịch vụ cho thuê mặt bằng; phòng họp, hội trường nhằm để gia tăng nguồn thu.

3. Công tác Đầu tư – xây dựng

Năm 2021 sẽ tiếp tục công tác đầu tư hoàn thiện hạ tầng khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2, gồm:

- **Đường giao thông:**
 - + Tiếp tục hoàn thiện mặt đường láng nhựa, cây xanh và chiếu sáng các tuyến đường thuộc khu E&F và đường 14A với tổng chiều dài 4,2 km.
- **Hệ thống thu gom nước thải:** Công tác chuẩn bị đầu tư phân kỳ 1 - Dự án “Hỗ trợ ứng phó sự cố tại nhà máy xử lý nước thải tập trung (lô F9XLNT)” theo yêu cầu của Bộ Tài nguyên Môi trường.
- **Hệ thống cấp nước & PCCC:**
 - + Cải tạo, hoàn thiện hệ thống trụ cứu hỏa PCCC các tuyến đường KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 theo hồ sơ thẩm duyệt PCCC.
 - + Cải tạo, hoàn thiện hệ thống PCCC Nhà lưu trú công nhân Block 1 theo quy định hiện hành.

4. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng

- Công tác kiểm kê đất đai khu 83 ha: Năm 2021 công ty tiếp tục thực hiện công tác kiểm kê phần diện tích còn lại khoảng 25,42 ha.
- Dự kiến thực hiện di dời 50 mộ

- Tiếp tục theo dõi việc xin giao thuê khu đất 134 ha, thuộc một phần dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước – giai đoạn 2, đã được HIPC nộp hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

5. Công tác quản lý môi trường hạ tầng

- Xây dựng hồ ứng phó sự cố theo quy định;
- Thực hiện các hồ sơ, báo cáo theo quy định và các báo cáo khác theo yêu cầu của cơ quan chức năng. Phối hợp các cơ quan chức năng (Hepza, Sở TNMT, C49, PC 49 ...) kiểm tra định kỳ & đột xuất công tác BVMT của các doanh nghiệp;
- Giám sát hoạt động của Trạm XLNT đảm bảo việc tuân thủ các quy định hiện hành và đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý;
- Giám sát việc vận hành an toàn và ổn định hệ thống cung cấp nước sạch, Kiểm soát tỷ lệ thất thoát nước sạch tốt nhất;
- Kiểm tra hệ thống hạ tầng phục vụ công tác bảo vệ môi trường của KCN: đường thoát nước mưa, nước thải của KCN và của doanh nghiệp;
- Duy trì chứng nhận ISO 14001:2015 & OHSAS 18001.

6. Công tác duy tu, bảo dưỡng hạ tầng

- Đẩy mạnh công tác duy tu bảo dưỡng đảm bảo kết nối hạ tầng, đặc biệt là công tác dặm vá kịp thời và thường xuyên; Nâng cấp cải tạo mặt đường đã xuống cấp;
- Kiểm soát khói bụi, tiếng ồn; Kiểm tra hoàn thiện hệ thống đê bao chống ngập hạn chế triều cường vượt ngưỡng; Cải tạo lề đường, hồ ga, lưới chắn rác;
- Cây xanh - cảnh quan: Đẩy mạnh công tác cải tạo cảnh quan, duy trì thường xuyên để xây dựng KCN xanh và sạch.

7. Dịch vụ cấp nước sạch và xử lý nước thải

- Cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng. Kế hoạch cung cấp dự kiến 3.732.847 m³/năm (trung bình 10.227 m³/ngày-đêm), tỷ lệ thất thoát nước <3%.
- Lắp đặt đồng hồ cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng;
- Vận hành ổn định Trạm XLNT, đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý. Kế hoạch xử lý 1.553.662 m³/năm (trung bình 4.257 m³/ngày-đêm).

8. Công tác tài chính kế toán

- Tăng cường công tác quản trị tài chính, kiểm soát chặt chẽ việc cân đối nguồn vốn, dòng tiền hiệu quả và thu hồi công nợ theo kế hoạch đảm bảo tình hình tài chính ổn định.
- Đánh giá, kiểm soát các khoản chi phí một cách hợp lý và hiệu quả hơn.
- Luôn phân tích, đánh giá thị trường kịp thời, chính xác và thận trọng để xây dựng phương án kinh doanh một cách hiệu quả nhất.

9. Công tác hành chính nhân sự

- Kiểm soát chi phí hiệu quả nhưng đảm bảo công tác hậu cần cho các hoạt động của công ty;

- Tập trung trong việc đào tạo nguồn nhân lực, nâng cao trình độ của Cán bộ công nhân viên nhằm tạo nên một đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp có kiến thức về chuyên môn cũng như các kỹ năng mềm.
- Hoàn thiện các quy trình làm việc theo tiêu chuẩn ISO đã được tổ chức TUV cấp và tái đánh giá. Tiếp tục xây dựng và phát huy văn hóa doanh nghiệp;
- Tổ chức các khóa đào tạo bên ngoài, đào tạo nội bộ và đào tạo hội nhập cho các nhân viên mới;
- Thực hiện đầy đủ và kịp thời các chế độ phúc lợi cho CBNV, khuyến khích tinh thần làm việc của CBNV;
- Cơ cấu tổ chức nhân sự các Phòng, Đội, Trạm tinh gọn hơn, tập trung vào hiệu quả và phù hợp với chiến lược, mục tiêu Công ty.
- Tiếp tục duy trì xây dựng chương trình Hiệp Phước Xanh
- Thực hiện và áp dụng các phương pháp phòng chống dịch bệnh Covid 19 cho CB.CNV Công ty và trong Khu Công nghiệp theo đúng quy định.

10. Kế hoạch kinh doanh năm 2021

Hiện nay, do chưa xác định được đơn giá chính thức tiền thuê đất phải trả cho Nhà nước, việc này dẫn đến Công ty khi không xác định được giá vốn tạm tính cho dự án nên HIPC tiếp tục tạm ngưng kinh doanh cho thuê lại đất tại KCN Hiệp Phước trong năm 2021. Vì vậy, Tổng Giám Đốc kính trình Đại hội đồng cổ đông kế hoạch kinh doanh của Công ty năm 2021 như sau:

DVT: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	KH 2020	TH 2020	KH 2021	KH2021/ KH2020	KH2021/ TH2020
1	Tổng doanh thu	515.923	572.444	310.934	60%	54%
	- Thuê đất giai đoạn 1	143.722	135.860	11.804	8%	9%
	- Thuê đất giai đoạn 2	266.209	292.567	193.124	73%	66%
	- Cung cấp nước sạch + lắp đặt đồng hồ nước	38.957	40.570	47.622	122%	117%
	- Xử lý nước thải	19.193	20.166	22.131	115%	110%
	- Nhà lưu trú công nhân	4.563	4.329	4.542	100%	105%
	- Dịch vụ cung ứng nguồn nhân lực	180		159	89%	-
	- Dịch vụ thu gom rác			326	100%	100%
	- Doanh thu hoạt động tài chính	40.405	84.137	27.363	68%	33%
	- Thu nhập khác	2.875	3.819	3.861	134%	101%
	- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(9.005)			
2	Giá vốn	393.964	302.473	249.297	63%	82%
	- Thuê đất giai đoạn 1	74.728	71.259	5.601	7%	8%



STT	NỘI DUNG	KH 2020	TH 2020	KH 2021	KH2021/ KH2020	KH2021/ TH2020
	- Thuê đất giai đoạn 2	238.745	341.391	184.863	77%	54%
	- Cung cấp nước sạch + lắp đặt đồng hồ nước	35.493	32.225	39.667	112%	123%
	- Xử lý nước thải	14.505	10.306	13.328	92%	129%
	- Nhà lưu trú công nhân	4.213	3.618	5.506	131%	152%
	- Dịch vụ cung ứng nguồn nhân lực	111		129	116%	100%
	- Dịch vụ thu gom rác			203	100%	100%
	- Điều chỉnh giá vốn	26.170	(156.327)			
3	Tổng chi phí	54.328	35.284	45.484	84%	129%
	- Chi phí tài chính	-	(4.179)	-	-	-
	- Chi phí bán hàng	11.018	4.703	5.741	52%	122%
	- Chi phí quản lý DN	39.939	33.859	39.001	98%	115%
	- Chi phí khác	3.371	900	742	22%	83%
4	Lợi nhuận trước thuế	67.631	234.688	16.152	24%	7%
5	Thuế TNDN	13.526	-			
6	Lợi nhuận sau thuế	54.105	234.688	16.152	30%	7%

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và phương hướng kế hoạch kinh doanh năm 2021 của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước. Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua.

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty, kính gửi đến tất cả quý vị lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt. Chúc cho Đại hội diễn ra thành công tốt đẹp.
Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, thư ký HĐQT.


TỔNG GIÁM ĐỐC *[Signature]*
Vũ Đình Thi



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

Số: 24/2022/BC-HIPC-TGD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 6 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021 *(Báo cáo của Ban Tổng giám đốc tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022)*

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước

- Căn cứ vào điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước sửa đổi lần VI ngày 28/6/2019;
- Căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh tại Công ty.

Tổng Giám đốc trân trọng báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 của Công ty đến Đại hội đồng cổ đông như sau:

I. KHÁI QUÁT VỀ TÌNH HÌNH CHUNG NĂM 2021

Năm 2021, đại dịch COVID-19 diễn biến phức tạp trên toàn cầu với những biến thể mới, cản trở đà phục hồi của kinh tế thế giới. Việt Nam là một trong những quốc gia chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh, GDP năm 2021 chỉ ở mức 2,58%, thấp nhất trong vòng 30 năm qua. Theo báo cáo của Cục Đầu tư nước ngoài, vốn FDI thực hiện tại Việt Nam năm 2021 ước đạt 19,74 tỷ USD, giảm 1,2% so với năm 2020. Trong đó, công nghiệp chế biến, chế tạo đạt 14,30 tỷ USD, chiếm 72,5% tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện; hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 2,63 tỷ USD, chiếm 13,3%;

Đơn giá cho thuê đất công nghiệp trung bình Quý IV năm 2021 trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh theo JLL là gần 200 USD/m²/chu kỳ thuê, và có mức tăng cao nhất cả nước khi các nhà đầu tư đánh giá Tp. Hồ Chí Minh là địa điểm lý tưởng để đặt nhà máy vì có nguồn nhân công dồi dào, chất lượng cao đồng thời cũng là thị trường tiêu thụ lớn nhất cả nước.

Thị trường nhà xưởng – nhà kho xây sẵn tại Tp. Hồ Chí Minh cũng đang hết sức sôi động bởi nhu cầu thuê tăng cao trong khi quỹ đất công nghiệp còn lại không nhiều. Giá cho thuê kho xưởng dao động từ 4.5 – 7.5 USD/m²/tháng tùy vị trí.

II. VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021

Tính đến 31/12/2021, Công ty vẫn chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch kinh doanh năm 2021. Do đó, để duy trì các hoạt động thường xuyên, đảm bảo tiến độ thi công cơ sở hạ tầng với các nhà đầu tư tại KCN Hiệp Phước, Ban điều hành phải tiếp tục thực hiện các công việc còn tồn đọng của



Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

những năm trước đồng thời phải đảm bảo được hoạt động của Công ty diễn ra bình thường. Nay, Tổng Giám Đốc báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 như sau:

1. Công tác kinh doanh tiếp thị

Trong năm 2021, thủ tục xác định đơn giá thuê đất để đóng tiền thuê đất cho Nhà nước vẫn chưa thực hiện được nên công tác kinh doanh cho thuê lại đất tiếp tục tạm ngưng. Doanh thu cho thuê đất trong năm 2021 là do nguồn thu còn lại từ các Hợp đồng cho thuê đất từ năm 2019 trở về trước.

- **Tình hình thu hút đầu tư đến nay:** Tổng số nhà đầu tư thu hút vào KCN Hiệp Phước đến năm 2021 là 175 nhà đầu tư với tổng số 191 dự án. Trong đó:

- ⬇ Dự án có vốn FDI : 36 dự án, với tổng mức đầu tư là 993 tỷ USD.
- ⬇ Dự án trong nước : 155 dự án, với tổng mức đầu tư là 15.000 tỷ đồng.

- **Kết quả thu hút vốn đầu tư lũy kế đến năm 2021**

STT	Nội dung	DT đất thương phẩm (ha)	DT đã cho thuê (ha)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
1	Giai đoạn 1	232,09 ha	223,6 ha	96,34%
2	Giai đoạn 2	358,39 ha	133,58 ha	37,27%
3	Tổng cộng	590,48 ha	357,18 ha	61,09%

- **Hoạt động kinh doanh chủ yếu gồm:**

- Làm việc với khách hàng quan tâm thuê lại đất và tập hợp danh sách khách hàng tiềm năng có nhu cầu thuê lại đất để có ngay nguồn khách khi thu hút đầu tư trở lại, duy trì và tiếp tục xây dựng thương hiệu cho HIPC.
- Giải quyết xong trường hợp tranh chấp/ thanh lý Hợp đồng thu hồi lại 50.000 m².
- Xúc tiến đầu tư và nghiên cứu khả thi dự án về lĩnh vực Bất động sản Công nghiệp tại Tỉnh thành.
- Hỗ trợ về Pháp lý cho nhà đầu tư: Tư vấn, hướng dẫn và hỗ trợ Khách hàng đã ký Hợp đồng thuê lại đất thực hiện các thủ tục điều chỉnh đăng ký đầu tư, đăng ký kinh doanh, giãn tiến độ thực hiện dự án...

2. Công tác chăm sóc khách hàng

- **Tình hình thu hút nguồn lao động:** Tổng số lao động làm việc tại các Doanh nghiệp trong KCN là trên 15.845 lao động của 143 Doanh nghiệp đang hoạt động tại KCN Hiệp Phước.
- **Hoạt động tuyển dụng:** Triển khai dịch vụ giới thiệu việc làm có thu phí, đảm bảo thông tin tuyển dụng của Doanh nghiệp được cập nhật kịp thời. Trung bình hàng tháng tiếp nhận nhu cầu tuyển dụng của khoảng 35 Doanh nghiệp với trên 20 vị trí khác nhau, kết quả tiếp nhận và giới thiệu trên 100 lượt ứng viên đến các doanh nghiệp, tỷ lệ đáp ứng 50%. Do tình hình dịch bệnh nên việc giới thiệu ứng viên gặp nhiều khó khăn.
- **Hoạt động chăm lo cho người lao động:** Công ty đã thực hiện và phối hợp các đơn vị, sở, ban, ngành để tổ chức 02 chương trình chăm lo đời sống, văn hóa, tinh thần cho người lao động trong KCN.

- **Công tác phòng chống dịch Covid-19:** Trước diễn biến phức tạp của dịch Covid-19, với vai trò là Công ty phát triển hạ tầng, là đầu mối kết nối giữa Cơ quan ban ngành quản lý với các Nhà đầu tư, từ tháng 5/2021 đến 31/12/2021, HIPC đã luôn tích cực, chủ động triển khai nhanh chóng, kịp thời các chỉ thị, văn bản chỉ đạo, hướng dẫn của Thành phố đến Nhà đầu tư với mong muốn đảm bảo an toàn sản xuất, kiểm soát phòng chống Covid-19 hiệu quả đúng theo quy định.

3. Công tác đầu tư xây dựng

3.1. Giá trị khối lượng hoàn thành:

Hoàn thành 99,6% kế hoạch thực hiện 2021 hạ tầng kỹ thuật KCN Hiệp Phước GD 2 về Đường - vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thu gom và xử lý nước thải, hệ thống đường ống cấp nước.

3.2. Tình hình triển khai thực hiện:

- **Đường giao thông:** Hoàn tất hạng mục Hoàn thiện hạ tầng giao thông (gồm: hệ thống thoát nước mưa, nền đường + mặt đường láng nhựa, nâng cao độ vỉa hè) cho các tuyến đường đã đầu tư kết cấu tạm thuộc khu hỗ trợ 1, đường số 22 và đường số 14A với tổng chiều dài 4,2km.
- **Hệ thống cấp nước:** Hoàn tất cải tạo, hoàn thiện hệ thống trụ cứu hỏa PCCC các tuyến đường đã đầu tư thuộc KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 theo hồ sơ thẩm duyệt PCCC đã được thông qua.

4. Công tác giải phóng mặt bằng và nộp tiền thuê đất

- 4.1. **Khu 513ha:** Cơ bản hoàn tất công tác bồi thường, tuy nhiên còn một số hộ dân vẫn còn khiếu nại.
- 4.2. **Khu 83ha:** Hiện UBND huyện Nhà Bè đang xúc tiến các thủ tục lập Phương án bồi thường (đã ban hành thông báo thu hồi đất cho các hộ dân và hiện nay đang thực hiện kiểm kê khu đất, đến nay đã kiểm kê được 15ha). Chưa thực hiện được công tác bồi thường do ảnh hưởng của dịch bệnh.
- 4.3. **Công tác tái định cư:** Đến nay đã tạm bàn giao nền tái định cư cho 93/94 hộ dân thuộc khu đất 513ha của KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 với tổng diện tích 25.678,7 m²; Trong năm 2021, HIPC đã thực hiện chi bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân với tổng giá trị 265,8 triệu đồng;
- 4.4. **Nộp tiền thuê đất:** Hiện nay còn 03 khu đất thuộc giai đoạn 1 có diện tích 323.683,4 m² (trong đó 02 khu đất chuyển từ hình thức trả tiền hàng năm sang hình thức trả tiền thuê đất 01 lần: 191.454,9 m² và 01 khu đất 132.228,5 m² chuyển từ đất cây xanh, hành lang kỹ thuật 6m sang đất công nghiệp) và giai đoạn 2 đến cuối năm 2021 HIPC vẫn chưa có đơn giá thuê đất.

5. Công tác hành chính - nhân sự

- Năm 2021 là năm có nhiều khó khăn đối với công tác của phòng HCNS. Cụ thể tình hình dịch bệnh covid diễn biến phức tạp tại TP. HCM đã ảnh hưởng trực tiếp đến các điều kiện làm việc của người lao động. Công ty liên tục làm việc online, giãn

3050
CÔNG
CỔ P
U CÓN
HIỆP
ĐE-T

3
Linh

cách và thậm chí làm việc online 100% trong khoảng thời gian từ tháng 5 đến hết tháng 9/2021.

- Số lượng cán bộ nhân viên ký kết Hợp đồng lao động trực tiếp với Công ty tính đến ngày 30/11/2021 là 201 người. Trong năm 2021, tuyển mới: 6 người; nhân sự chấm dứt HĐLĐ: 13 người, bao gồm cả NLĐ đã đến tuổi nghỉ hưu.
- Năm 2021, tình hình kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng nặng nề do dịch bệnh Covid-19 kéo dài tại Thành phố Hồ Chí Minh, tuy nhiên Công ty vẫn duy trì thu nhập, công việc ổn định, cũng như các chính sách phúc lợi để NLĐ yên tâm công tác (như các gói Bảo hiểm sức khỏe phúc lợi, Bảo hiểm tai nạn 24h, khám sức khỏe tổng quát...)
- Môi trường làm việc: Công ty duy trì phong trào Hiệp Phước “xanh – sạch – đẹp”, đảm bảo môi trường làm việc sạch đẹp và an toàn theo tiêu chí 5S.

6. Công tác Quản lý môi trường và hạ tầng

- Công tác Bảo vệ môi trường: Đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, thực hiện đầy đủ khai phí Bảo vệ môi trường đối với nước thải công nghiệp theo quy định; đảm bảo thực hiện ISO 14001: 2015;
- Quản lý hành chính công tác môi trường: Đảm bảo tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, thực hiện tốt nhiệm vụ kiểm tra, giám sát và phối hợp cơ quan chức năng kiểm tra tại chỗ các doanh nghiệp trong KCN.
- Chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng như Chi cục bảo vệ môi trường, Hepza, PC05... định kỳ kiểm tra công tác bảo vệ môi trường của các Doanh nghiệp trong KCN theo đúng quy định.
- Trong năm 2021, đại dịch Covid-19 diễn biến phức tạp nên một số hạng mục đại tu công trình hạ tầng kỹ thuật chưa thực hiện được và dự kiến sẽ triển khai trong năm 2022.

7. Dịch vụ cung cấp nước sạch và xử lý nước thải:

- Dịch vụ cung cấp nước sạch: Cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng. Sản lượng cung cấp 3.050.910 m³/năm (trung bình: 8.359 m³/ngày-đêm);
- Về dịch vụ xử lý nước thải: Vận hành ổn định Trạm XLNT, đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý; Tổng lưu lượng nước thải của 2 Nhà máy: 1.215.212 m³/năm (trung bình 3.329 m³/ngày-đêm).
- Do ảnh hưởng đại dịch Covid-19, nhiều doanh nghiệp trong KCN Hiệp Phước ảnh hưởng sản xuất nên dịch vụ cung cấp nước sạch và dịch vụ xử lý nước thải của HIPC không đạt kế hoạch đề ra.

8. Về Dịch vụ cho thuê Nhà lưu trú Công nhân:

- KCN Hiệp Phước có hai khối nhà lưu trú cho công nhân với tổng số 214 phòng. Hoạt động cho thuê phòng ở nhà lưu trú công nhân được vận hành tốt, tỷ lệ lấp đầy ổn định gần đạt 100%.

9. Công tác đầu tư góp vốn

- **Đầu tư tại Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật:** Khoản đầu tư tại Khu kỹ nghệ Việt Nhật được thực hiện từ năm 2013 theo quyết nghị số 07/NQ/HĐQT/HIPC/13 ngày 27/08/2013 của HĐQT HIPC v/v đồng ý chủ trương hợp tác đầu tư với Viet-Pan Industrial Park Co.Ltd để thành lập công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt – Nhật với số vốn điều lệ là 5.000.000 USD, HIPC góp 45% tổng số vốn tương đương 2.250.000USD bằng số tiền thuê lại 03 ha đất thu KCN Hiệp Phước giai đoạn 2. Từ năm 2014 đến nay, HIPC chưa nhận được lợi ích kinh tế trên khoản đầu tư này. Số lỗ lũy kế được ghi nhận trong BCTC kiểm toán năm 2020 của Công ty TNHH Kỹ nghệ Việt Nhật là 7.805.140.658 đồng. Công ty HIPC đã trích lập dự phòng với số lũy kế tính đến 31/12/2020 là 3.512.313.296 đồng.
- **Đầu tư cổ phiếu tại LHC:** 975.485 CP LHG (chiếm gần 2% vốn điều lệ) với tổng giá trị là 16.698.354.991 đồng.

10. Về kết quả hoạt động kinh doanh:

DVT: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	TH 2020	KH 2021	TH 2021	TH2021/ KH2021	TH2021/ TH2020
1	Tổng doanh thu	572.444	310.934	204.946	66%	36%
	- Thuê đất giai đoạn 1	135.860	11.804	1.839	16%	1%
	- Thuê đất giai đoạn 2	292.567	193.124	94.419	49%	32%
	- Cung cấp nước sạch	40.570	47.622	38.349	81%	95%
	- Xử lý nước thải	20.166	22.131	19.441	88%	96%
	- Nhà lưu trú CN	4.329	4.542	4.364	96%	101%
	- Dịch vụ khác		486			
	- Doanh thu hoạt động tài chính	84.137	27.363	43.608	159%	52%
	- Thu nhập khác	3.819	3.861	2.925	76%	77%
	- Các khoản giảm trừ doanh thu	(9.005)				
2	Tổng giá vốn	302.473	249.297	136.134	55%	45%
	- Thuê đất giai đoạn 1	71.259	5.601	578	10%	1%
	- Thuê đất giai đoạn 2	341.391	184.863	92.121	50%	27%
	- Cung cấp nước sạch	32.225	39.667	33.155	84%	103%
	- Xử lý nước thải	10.306	13.328	6.966	52%	68%
	- Nhà lưu trú CN	3.618	5.506	3.313	60%	92%
	- Dịch vụ khác	-	332			
	- Điều chỉnh giá vốn	(156.327)				
3	Tổng chi phí	35.284	45.484	34.622	76%	98%
	- Chi phí tài chính	(4.179)	-	-		
	- Chi phí bán hàng	4.703	5.741	4.370	76%	93%

979
TY
HÀN
NGHỆ
PHƯỚC
HỒ CH

5
Lan

	- Chi phí quản lý DN	33.859	39.001	29.605	76%	87%
	- Chi phí khác	900	742	647	87%	72%
4	Lợi nhuận trước thuế	234.688	16.152	34.190	212%	15%
5	Thuế TNDN	0	0	0		
6	Lợi nhuận sau thuế	234.688	16.152	34.190	212%	15%

- Tổng doanh thu thực hiện năm 2021 đạt 204,9 tỷ đồng giảm 34% so với kế hoạch dự kiến năm 2021 và giảm 64% tương đương giảm 367,489 tỷ đồng so với thực hiện năm 2020. Trong đó, doanh thu cho thuê đất đạt 96,3 tỷ đồng giảm 53% so với kế hoạch dự kiến năm 2021 và giảm 78% tương đương giảm 332,1 tỷ đồng so với thực hiện năm 2020. Doanh thu khác (dịch vụ cung cấp nước sạch, phí xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú công nhân, doanh thu hoạt động tài chính, dịch vụ khác, ...) giảm 25% tương đương giảm 35,3 tỷ đồng so với thực hiện năm 2020, nguyên nhân chủ yếu là do lãi hoạt động tài chính giảm 48% tương đương giảm 40,5 tỷ đồng so với thực hiện năm 2020. (do lãi suất bình quân năm 2021 giảm rất nhiều)
- Giá vốn dự kiến năm 2021 giảm 45% so với kế hoạch dự kiến năm 2021 và giảm 55% so với thực hiện năm 2020.
- Các dịch vụ khác giảm 13% tương đương giảm 2,7 tỷ đồng so với thực hiện năm 2020.
- Tổng chi phí năm 2021 giảm 24% tương đương giảm 10,8 tỷ đồng so với kế hoạch 2021 và giảm 0,6 tỷ đồng so với thực hiện năm 2020 nguyên nhân do tình hình dịch Covid-19 nên Công ty chủ động điều chỉnh và tiết giảm tối đa các chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp cho phù hợp với tình hình thực tế.
- Với tổng doanh thu và chi phí nêu trên đã làm cho lợi nhuận sau thuế năm 2021 chỉ đạt 34,2 tỷ đồng tăng 112% tương đương tăng 18 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2021.

III. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

1. Những kết quả đạt được

- Mặc dù tình hình dịch Covid-19 ảnh hưởng rất lớn đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên với sự nỗ lực và chủ động trong việc điều chỉnh các hoạt động của Công ty để thích ứng và phù hợp với tình hình thực tế diễn ra. Mặc dù Kế hoạch kinh doanh năm 2021 vẫn chưa được ĐHCĐ thông qua, nhưng Công ty đã cố gắng nỗ lực hoàn thành các chỉ tiêu Công ty đề ra trong năm 2021 như sau:
 - Giải quyết xong trường hợp tranh chấp/ thanh lý Hợp đồng thuê lại đất thu hồi lại 50.000 m² đất.
 - Quản lý và cắt giảm chi phí hợp lý, điều này làm giảm tổng chi phí năm 2021 là 22% so với kế hoạch đề ra, góp phần đem lại lợi nhuận cho Công ty.
 - Quản lý tốt dòng tiền, tài sản, thu hồi công nợ tốt, tăng doanh thu hoạt động tài chính.
 - Duy trì và tiếp tục phát triển tốt thương hiệu, hình ảnh về HIPC.

- Công tác đầu tư hạ tầng trong KCN: hoàn thành và đưa vào sử dụng Cầu Rạch Rộp 1- GD2, Cầu Mương Lớn 1- GD2 (mỗi Cầu 5 nhịp, sử dụng vốn ngân sách Thành phố), hoàn thành hệ thống cống thoát nước mưa và triển khai nền đá các tuyến đường khu công nghiệp hỗ trợ 1 (đường số 19, 19A, 20, 22 và 22A).
- Đảm bảo về an ninh trật tự trong KCN, chỉ đạo xuyên suốt trong phòng chống dịch bệnh Covid 19 trong KCN.
- HIPC luôn luôn tích cực, chủ động triển khai nhanh chóng kịp thời các chỉ thị, văn bản chỉ đạo, hướng dẫn của Thành phố đến Nhà đầu tư, các Hướng dẫn của Hepza và luôn đồng hành cùng Nhà Đầu tư tháo gỡ khó khăn, cùng vượt qua đại dịch Covid19. HIPC đã được các cơ quan có thẩm quyền ghi nhận và đề xuất UBND TP. HCM cấp bằng khen.

2. Những khó khăn, vướng mắc

- Hoạt động kinh doanh và thu hút đầu tư tại KCN Hiệp Phước tạm ngưng do hiện trạng pháp lý chưa hoàn chỉnh làm ảnh hưởng kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- HIPC vẫn chưa tách cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các Nhà đầu tư đã ký Hợp đồng khi đã thanh toán đủ 100% và đến thời hạn cấp sổ, chưa tạo được sự an tâm cho Nhà đầu tư, ảnh hưởng đến công tác thu hút đầu tư.
- Kế hoạch năm 2019- 2021 chưa được thông qua nên việc điều hành của Ban điều hành cũng gặp nhiều khó khăn.
- Tình hình dịch bệnh Covid19 cũng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của HIPC.
- Khu 83ha còn 40,42ha chưa hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng do chưa có phương án tái định cư và phương án bồi thường của ban bồi thường.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước. Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua.

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty, kính gửi đến tất cả quý vị lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt. Chúc cho Đại hội diễn ra thành công tốt đẹp.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, thư ký HĐQT.


TỔNG GIÁM ĐỐC *lab*

Vũ Đình Thi

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam

Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341

E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com

Website: www.hiepphuoc.com

Số: 22/2022/BC-HIPC-TGD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 6 năm 2022

BÁO CÁO KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

(Báo cáo của Ban Tổng giám đốc tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước

- Căn cứ vào điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước sửa đổi lần VI ngày 28/6/2019;
- Căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh tại Công ty,

Tổng Giám đốc trân trọng báo cáo kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022 của Công ty đến Đại hội đồng cổ đông như sau:

I. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

- Tiếp tục nỗ lực triển khai kinh doanh cho thuê đất, thu hút đầu tư nhằm gia tăng hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả kinh doanh cho Công ty.
- Xây dựng các kế hoạch, chiến dịch marketing, chuẩn bị sẵn sàng nhân lực để khi có chính sách cho thuê sẽ thực hiện ngay các chiến dịch quảng bá, thu hút đầu tư.
- Chuẩn bị sẵn sàng quỹ đất. Hiện nay quỹ đất sẵn sàng cho thuê ở KCN Hiệp Phước – GD 2 là gần 65ha, KCN Hiệp Phước cũng đã lên kế hoạch triển khai san lấp theo tiến độ ngay sau khi được phê duyệt chính sách bán hàng.
- Hoàn thiện hạ tầng ở những khu vực đang tiến hành thi công và chuẩn bị kế hoạch san nền, thi công đường, hệ thống nước cấp, nước thải ở những lô đất đang được đưa vào kinh doanh cho thuê đất.
- Xây dựng KCN Hiệp Phước xanh - sạch, phù hợp với việc bảo vệ môi trường như năng lượng mặt trời, xây dựng mảng xanh, các dịch vụ tiện ích, hệ thống xử lý rác, nước thải.
- Đưa ra giải pháp để phòng chống dịch bệnh Covid 19 trong Khu Công nghiệp nhằm làm giảm tối đa thiệt hại và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh trong khu.

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2022

1. Về hoạt động kinh doanh và marketing

- Tiếp tục làm việc với khách hàng quan tâm có nhu cầu thuê đất tập hợp danh sách khách hàng quan tâm, xây dựng chính sách, phương án bán hàng để khi hoàn thiện pháp lý thực hiện việc kinh doanh thu hút đầu tư ngay.
- Xúc tiến đầu tư và nghiên cứu tiềm khả thi một số dự án về đầu tư hạ tầng trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp tại một số tỉnh thành.



- Tăng cường hoạt động tiếp thị marketing đối với các Doanh nghiệp tiềm năng trong và ngoài nước; tiếp tục xây dựng việc phát triển thương hiệu.
- Xây dựng hình ảnh KCN Hiệp Phước xanh - sạch và kiểu mẫu trong công tác bảo vệ môi trường;
- Kế hoạch Marketing được xây dựng dựa trên thực tế thị trường tại thời điểm hiện tại, phù hợp với xu thế phát triển của ngành và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Tiếp tục đàm phán để thu hồi lô đất chưa triển khai xây dựng.
- Tiếp tục triển khai cho thuê các vị trí quảng cáo.

2. Về Công tác chăm sóc khách hàng:

- Tiếp tục theo dõi các hợp đồng dịch vụ để gia tăng tỷ trọng doanh thu từ mảng cung cấp dịch vụ cho khách hàng;
- Công tác hỗ trợ: Tiếp tục hỗ trợ, kết nối Doanh nghiệp với các cơ quan, đơn vị, ban ngành liên quan để giải quyết các vướng mắc về pháp lý và an ninh trật tự cho Doanh nghiệp; kết nối giao thương phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhà đầu tư.
- Công tác tuyển dụng và đào tạo: Tiếp tục triển khai dịch vụ giới thiệu việc làm có thu phí đối với các Doanh nghiệp có nhu cầu tuyển dụng nguồn lao động, làm việc với các Trường Đại học, Cao Đẳng, Trung Tâm Giới thiệu việc làm có tiếng của Tp.HCM như: Đại học Bách Khoa, Đại học Kinh Tế, Đại học Tôn Đức Thắng, Đại học HUTECH, Đại học Ngân Hàng, Cao Đẳng Cao Thắng, CTIM... nhằm hỗ trợ Nhà đầu tư trong công tác đào tạo, tuyển dụng, cung ứng nguồn nhân lực.
- Hoạt động chăm lo cho người lao động: Công ty tiếp tục duy trì thực hiện và phối hợp các đơn vị, sở, ban, ngành để tổ chức các chương trình chăm lo đời sống văn hóa, tinh thần cho người lao động trong KCN.
- Hoạt động TTSHCN: Tiếp tục triển khai dịch vụ cho thuê mặt bằng, phòng họp, hội trường nhằm gia tăng nguồn thu.
- Công tác Phòng chống dịch Covid-19: tiếp tục phối hợp với các đơn vị chức năng trong việc hướng dẫn, kiểm tra các DN trong KCN Hiệp Phước thực hiện phòng chống dịch bệnh Covid-19 theo đúng quy định.

3. Về công tác Đầu tư – xây dựng

3.1. Nội dung và quy mô đầu tư:

- Năm 2022 sẽ tiếp tục triển khai theo kế hoạch hoàn thiện hạ tầng KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 và yêu cầu cải tạo hệ thống PCCC các công trình hiện hữu, cụ thể:

❖ Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2:

- **Đường giao thông:** Triển khai xây dựng Đường Bắc Nam đoạn từ cầu Mương Lớn 1 đến tiếp giáp giai đoạn 3 (gồm: đường – vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, cây xanh, chiếu sáng) với tổng chiều dài **681m**.
- **Phản cầu:** Triển khai xây dựng cầu Cá Chốt giai đoạn 2.

- **Hệ thống thu gom nước thải:** Công tác chuẩn bị đầu tư phân kỳ 1 - Dự án "Hỗ trợ phó sự cố tại nhà máy xử lý nước thải tập trung (lô F9XLNT)" theo yêu cầu của Bộ TN-MT khi cấp chứng nhận ĐTM.

❖ **Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1:**

- **Cải tạo hệ thống PCCC tại Nhà lưu trú công nhân Block 1:** Cải tạo hoàn thiện hệ thống PCCC tại Nhà lưu trú công nhân Block 1 theo quy định hiện hành để phục vụ nghiệm thu PCCC công trình.
- **Cải tạo hệ thống PCCC tại Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước giai đoạn 1:** Cải tạo hoàn thiện hệ thống PCCC tại Nhà máy XLNT tập trung KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 theo quy định hiện hành để phục vụ nghiệm thu PCCC công trình.

3.2. Kế hoạch đầu tư năm 2022:

- Đường - vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa phần cầu; Hệ thống thu gom và xử lý nước thải; Hệ thống thu gom và xử lý nước thải KCN Hiệp Phước giai đoạn 1, Công trình dịch vụ dự kiến khoảng: 12,9 tỷ đồng.

4. Về Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng

4.1. Về công tác thu hồi đất- giải phóng mặt bằng:

- Công tác bồi thường theo phương án: Tiếp tục hỗ trợ tiền tạm cư 3,3 tỷ đồng cho 33 hộ dân;
- Công tác thỏa thuận chuyển nhượng: Thực hiện nộp lệ phí trước bạ cập nhật GCNQSDĐ do chuyển nhượng tại Khu Đô thị Hiệp Phước cho 16 hồ sơ.

4.2. Công tác xin giao đất và cấp GCNQSDĐ:

- Xin giao thuê khu đất 134 ha, thuộc một phần dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè.

4.3. Công tác nộp tiền thuê đất cho nhà nước:

- **KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1:** Dự kiến thực hiện 25,14 ha; giá trị nộp là 24,89 triệu đồng cho các khu đất đã có quyết định trả tiền thuê đất hàng năm.
- **KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2:** HIPC tiếp tục làm việc với các Cơ quan quản lý nhà nước.

5. Về công tác quản lý môi trường hạ tầng

- Trình phương án ứng phó sự cố môi trường cho Bộ TNMT phê duyệt trước khi thực hiện;
- Lắp đặt hệ quan trắc nước thải tự động liên tục theo quy định;
- Thực hiện các hồ sơ, báo cáo theo quy định và các báo cáo khác theo yêu cầu của cơ quan chức năng. Phối hợp các cơ quan chức năng (Hepza, Sở TNMT, C05, PC 49 ...) kiểm tra định kỳ & đột xuất công tác BVMT của các doanh nghiệp;
- Giám sát hoạt động của Trạm XLNT đảm bảo việc tuân thủ các quy định hiện hành và đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý;
- Giám sát việc vận hành an toàn và ổn định hệ thống cung cấp nước sạch, kiểm soát tỷ lệ thất thoát nước sạch tốt nhất;



[Handwritten signature]
3

- Kiểm tra hệ thống hạ tầng phục vụ công tác bảo vệ môi trường của KCN: đường thoát nước mưa, nước thải của KCN và của doanh nghiệp;
- Duy trì chứng nhận ISO 14001:2015 & OHSAS 18001.

6. Về Công tác duy tu, bảo dưỡng hạ tầng

- Đẩy mạnh công tác duy tu bảo dưỡng đảm bảo kết nối hạ tầng, đặc biệt là công tác dặm và kịp thời và thường xuyên; Nâng cấp cải tạo mặt đường đã xuống cấp;
- Kiểm soát khói bụi, tiếng ồn; Kiểm tra hoàn thiện hệ thống đê bao chống ngập, hạn chế triều cường vượt ngưỡng; Cải tạo lề đường, hồ ga, lưới chắn rác;
- Cây xanh - cảnh quan: Đẩy mạnh công tác cải tạo cảnh quan, duy trì thường xuyên để xây dựng KCN xanh và sạch.

7. Về dịch vụ cấp nước sạch và xử lý nước thải

- Cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng. Kế hoạch cung cấp dự kiến 3.356.001 m³/năm (trung bình 9.195 m³/ngày-đêm), tỷ lệ thất thoát nước <3%.
- Lắp đặt đồng hồ cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng;
- Vận hành ổn định Trạm XLNT, đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý. Kế hoạch xử lý 1.537.138 m³/năm (trung bình 4.211 m³/ngày-đêm).

8. Về Công tác tài chính kế toán

- Tăng cường công tác quản trị tài chính, kiểm soát chặt chẽ việc cân đối nguồn vốn, dòng tiền hiệu quả và thu hồi công nợ theo kế hoạch, đảm bảo tình hình tài chính ổn định.
- Đánh giá, kiểm soát các khoản chi phí một cách hợp lý và hiệu quả hơn.
- Luôn phân tích, đánh giá thị trường kịp thời, chính xác và thận trọng để xây dựng phương án kinh doanh một cách hiệu quả nhất.

9. Về công tác hành chính nhân sự

9.1. Công tác hành chính

- Tiếp tục triển khai thực hiện các phương pháp phòng chống dịch bệnh Covid 19 cho CB.CNV công ty theo đúng quy định.
- Kiểm soát chi phí hiệu quả nhưng đảm bảo công tác hậu cần cho các hoạt động của công ty;
- Hoàn thiện các quy trình làm việc theo tiêu chuẩn ISO đã được tổ chức TUV cấp và tái đánh giá. Tiếp tục xây dựng và phát huy văn hóa doanh nghiệp;

9.2. Công tác nhân sự

- Triển khai các chương trình đào tạo bù lại các hoạt động đào tạo năm 2021 bị trì hoãn do dịch bệnh;
- Thực hiện đào tạo hội nhập cho các nhân viên mới;
- Thực hiện đầy đủ và kịp thời các chế độ phúc lợi cho CBNV, khuyến khích tinh thần làm việc của CBNV;

- Cơ cấu tổ chức nhân sự các Phòng, Đội, Trạm tinh gọn hơn, tập trung vào hiệu quả và phù hợp với chiến lược, mục tiêu Công ty.
- Duy trì chính sách khen thưởng, kỷ luật, phát triển nhân viên.

10. Về kế hoạch kinh doanh năm 2022

- Hiện nay, do HIPC vẫn chưa xác định được đơn giá trả tiền thuê đất cho nhà nước. Để giảm thiểu rủi ro, năm 2022 HIPC tiếp tục tạm ngưng kinh doanh cho thuê lại đất tại KCN Hiệp Phước. Vì vậy, kế hoạch kinh doanh của Công ty năm 2022 như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	KH 2021	TH 2021	KH 2022	KH2022/ KH2021	KH2022/ TH2021
1	Tổng doanh thu	310.934	204.946	162.553	52%	79%
	- Thuê đất giai đoạn 1	11.804	1.839	1.470	12%	80%
	- Thuê đất giai đoạn 2	193.124	94.419	58.273	30%	62%
	- Cung cấp nước sạch	47.622	38.349	44.337	93%	116%
	- Xử lý nước thải	22.131	19.441	19.907	90%	102%
	- Nhà lưu trú CN	4.542	4.364	4.559	100%	104%
	- Dịch vụ khác	486		339	70%	
	- Doanh thu hoạt động tài chính	27.363	43.608	31.910	117%	73%
	- Thu nhập khác	3.861	2.925	1.757	46%	60%
	- Các khoản giảm trừ doanh thu					
2	Tổng giá vốn	249.297	136.134	113.540	46%	83%
	- Thuê đất giai đoạn 1	5.601	578	396	7%	68%
	- Thuê đất giai đoạn 2	184.863	92.121	58.611	32%	64%
	- Cung cấp nước sạch	39.667	33.155	36.735	93%	111%
	- Xử lý nước thải	13.328	6.966	13.900	104%	200%
	- Nhà lưu trú CN	5.506	3.313	3.558	65%	107%
	- Dịch vụ khác	332		339	102%	
	- Điều chỉnh giá vốn					
3	Tổng chi phí	45.484	34.622	43.317	95%	125%
	- Chi phí tài chính	-	-	-		
	- Chi phí bán hàng	5.741	4.370	5.220	91%	119%
	- Chi phí quản lý DN	39.001	29.605	37.019	95%	125%
	- Chi phí khác	742	647	1.078	145%	167%
4	Lợi nhuận trước thuế	16.152	34.190	5.697	35%	17%
5	Thuế TNDN	0	0	0		
6	Lợi nhuận sau thuế	16.152	34.190	5.697	35%	17%

- Doanh thu cho thuê đất năm 2022 chủ yếu đến từ các hợp đồng đã được cho thuê từ năm 2019 trở về trước. Vì vậy, Tổng doanh thu năm 2022 dự kiến chỉ đạt từ 162,5 tỷ đồng, giảm 48% so với kế hoạch năm 2021 và giảm 21% tương đương giảm 42,4 tỷ đồng so với thực hiện năm 2021.
- Dự kiến năm 2022, giá vốn cho thuê đất được hạch toán theo hình thức như sau:
 - o Giá vốn cho thuê lại đất giai đoạn 1 và phần đất hành lang theo nghị quyết số

08/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 25/6/2020.

- o Giá vốn cho thuê lại đất giai đoạn 2 được tạm tính là 3.174.000đ/m² theo nghị quyết số 07/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 15/6/2020.
- ⇒ Giá vốn dự kiến năm 2022 sẽ giảm 17% tương đương giảm 22,5 tỷ đồng so với thực hiện năm 2021 do:
 - ✓ Hoạt động cho thuê đất giảm 34% tương đương giảm 33,7 tỷ đồng do doanh thu giảm.
 - ✓ Cung cấp nước sạch tăng 11% tương đương tăng 3,5 tỷ đồng. Chủ yếu là do khối lượng mua nước sạch đầu vào tăng 2,9 tỷ tương đương tăng 10% (đơn giá nước sạch mua vào tăng); Chi phí lương tăng 0,32 tỷ đồng; và Chi phí tự động hoá trạm bơm tăng 0,27 tỷ đồng ...
 - ✓ Hoạt động xử lý nước thải tăng 100% tương đương tăng 6,9 tỷ đồng. Chủ yếu là do chi phí xử lý bùn thải tăng 0,6 tỷ đồng, chi phí bảo dưỡng máy móc thiết bị tăng 1,2 tỷ đồng, chi phí lương tăng 0,2 tỷ đồng, chi phí nước sạch tăng 0,5 tỷ đồng, phí bảo vệ môi trường tăng 1,6 tỷ đồng, hệ thống quan trắc tăng 0,5 tỷ đồng...
 - ✓ Hoạt động cho thuê phòng tại Nhà lưu trú công nhân tăng 7% tương đương tăng 0,2 tỷ đồng.
- Tổng chi phí dự kiến năm 2022 tăng 25% tương đương tăng 8,7 tỷ đồng so với thực hiện năm 2021. Nguyên nhân:
 - o Chi phí bán hàng: tăng 19% tương đương 0,8 tỷ đồng so với thực hiện 2021 nguyên nhân chủ yếu dự kiến tài trợ Hội hoa xuân: 0,4 tỷ đồng (năm 2021 không thực hiện), dự kiến chi phí ấn phẩm, brochure chuẩn bị cho bán hàng tăng 0,3 tỷ đồng ...
 - o Chi phí quản lý doanh nghiệp: tăng 25% tương đương 7,4 tỷ đồng so với thực hiện 2021 do chi phí lương tăng 3,1 tỷ đồng, chi phí teambuilding tăng 0,6 tỷ đồng, chi phí IT tăng 0,75 tỷ đồng, chi phí sửa chữa văn phòng tăng 1,2 tỷ đồng, chi phí phúc lợi cho CBNV tăng 2 tỷ đồng...

Với những lý do nêu trên làm cho lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2022 của Công ty chỉ đạt 5,6 tỷ, giảm 83% tương đương giảm 28,5 tỷ đồng so với thực hiện năm 2021.

Trên đây là Báo cáo kế hoạch kinh doanh năm 2022 của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước. Ban Tổng giám đốc và toàn thể CB.CNV Công ty sẽ quyết tâm thực hiện tốt kế hoạch đề ra. Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua.

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty, kính gửi đến tất cả quý vị lời chúc sức khoẻ, hạnh phúc và thành đạt. Chúc cho Đại hội diễn ra thành công tốt đẹp.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, thư ký HĐQT





Số: 04 /2020/BC-HIPC-HĐQT

TP Hồ Chí Minh ngày 25 tháng 6 năm 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ
BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2019**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước (sau đây gọi tắt là “Công ty”) kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 **Báo cáo kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và Báo cáo quản trị công ty năm 2019** với những nội dung chi tiết sau đây:

I. THÔNG TIN CHUNG

- Tên công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC**
- Địa chỉ : Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, X.Hiệp Phước, H. Nhà Bè, TP. HCM
- Điện thoại : 028 37800 350
- Fax : 028 37800 341
- Email : hiepphuocco@hiepphuoc.com
- Vốn điều lệ: 600.000.000.000 đồng (sáu trăm tỷ đồng)
- Mã chứng khoán: HPI

II. CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Cơ cấu cổ đông:

Tính đến 29/05/2020, Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước có tổng vốn điều lệ: 600 tỷ đồng tương ứng với 60 triệu cổ phiếu đang lưu hành.

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng	Tỷ lệ
1	IPC (01)	24.326.178	40,5%
2	Cổ đông chiến lược (01)	20.000.000	33,3%
3	Tổ chức khác (03)	2.534.633	4,2%
4	Cá nhân (312)	13.139.089	21,9%
5	Tổng cộng (317)	60.000.000	100%

Nguồn: Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán – Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước (thực hiện quyền bỏ phiếu) ngày 29/5/2020 - Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

2. **Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Người đại diện theo pháp luật trong năm và vào ngày lập báo cáo:**

I	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	Chức danh
1	Ông Nguyễn Minh Trí	Chủ tịch bổ nhiệm ngày 11/10/2019
2	Ông Tế Trí Dũng	Chủ tịch miễn nhiệm ngày 28/06/2019
3	Ông Trần Đăng Linh	Phó Chủ tịch từ nhiệm ngày 30/9/2019
4	Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên bổ nhiệm ngày 11/10/2019
5	Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Thành viên
6	Bà Trần Đình Thu Nhi	Thành viên
7	Bà Phạm Thị Việt	Thành viên
8	Bà Nguyễn Thị Bình	Thành viên
9	Ông Huỳnh Bảo Đức	Thành viên
II	BAN KIỂM SOÁT	
1	Ông Dương Minh Nhật	Trưởng BKS từ nhiệm ngày 6/8/2019 Kiểm soát viên bổ nhiệm ngày 6/8/2019
2	Ông Võ Tuấn Anh	Kiểm soát viên
3	Ông Nguyễn Quốc Dũng	Kiểm soát viên
III	BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	
1	Ông Vũ Đình Thi	Tổng giám đốc bổ nhiệm ngày 11/2/2020
2	Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Tổng giám đốc hết nhiệm kỳ từ 06/2/2020
3	Ông Nguyễn Tấn Phong	Phó Tổng giám đốc miễn nhiệm ngày 29/6/2019
4	Ông Huỳnh Bảo Đức	Phó Tổng giám đốc
5	Bà Nguyễn Thị Bình	Phó Tổng giám đốc
6	Ông Đinh Văn Tươi	Phó Tổng giám đốc
7	Ông Giang Ngọc Phương	Phó Tổng giám đốc
IV	ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT	
1	Ông Vũ Đình Thi	Từ ngày 11/02/2020
2	Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Đến ngày 11/02/2020

III. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Trong năm 2019, Hội đồng quản trị đã tiến hành tổ chức 01 phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên (vào 28/6/2019) và 01 phiên họp Đại hội đồng cổ đông bất thường tổ chức vào ngày 11/10/2019.

Thông tin chi tiết về các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông như sau:

STT	Số NQ	Ngày	Nội dung
I ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2019			
1	Số 27/2019/NQ- HIPC- ĐHĐCĐ (Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019)	28/6/2019	<p>Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018</p> <p>Thông qua Báo cáo hoạt động và báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2018</p> <p>Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2018 của BKS</p> <p>Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018</p> <p>Thông qua Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư chiến lược để tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng</p> <p>Thông qua việc không trích lập các quỹ và chia cổ tức năm 2018.</p> <p>Thông qua việc thực hiện chia cổ tức năm 2017 sau khi hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán cho nhà nước theo quy định.</p> <p>Thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2019</p> <p>Thông qua việc thực hiện chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2018</p> <p>Thông qua việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019.</p> <p>Thông qua chủ trương HIPC sẽ chi trả các khoản chi phí đầu tư liên quan đến Dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước – Giai đoạn 1, Giai đoạn 2 và Dự án Nạo vét luồng Soài Rạp</p> <p>Thông qua việc bãi nhiệm tư cách thành viên HĐQT và vị trí Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ III (2017-2022) của Ông Tế Trí Dũng.</p>
2	Số 28/2019/NQ- HIPC- ĐHĐCĐ	28/6/2019	NQ ban hành Điều lệ Tổ chức và hoạt động (Sửa đổi lần thứ VI)
3	Số 29/2019/NQ- HIPC- ĐHĐCĐ	28/6/2019	NQ ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty (sửa đổi lần thứ II)
II ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2019			
1	Số 38/2019/NQ- HIPC- ĐHĐCĐ (Đại hội đồng	11/10/2019	<p>Thông qua việc miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT của Ông Trần Đăng Linh kể từ ngày 30/9/2019;</p> <p>Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Trưởng Ban Kiểm Soát của Ông Dương Minh Nhật kể từ ngày 06/8/2019;</p> <p>Thông qua báo cáo của HĐQT về việc công ty đang khuyết vị trí Trưởng Ban kiểm soát do chưa tìm được người có đủ</p>

cổ đông bất thường)	tiêu chuẩn theo quy định;
	Thông qua kết quả bầu thay thế 02 thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2017-2022) kể từ ngày 11/10/2019 là Ông Nguyễn Minh Trí và Ông Nguyễn Văn Thịnh;
	Thông qua báo cáo của HĐQT về việc HĐQT bầu ông Nguyễn Minh Trí đảm nhận chức vụ Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ III (2017-2022) kể từ ngày 11/10/2019;
	Thông qua kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT năm 2019;

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Tình hình triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 2019:

1.1 Trong năm 2019, HĐQT đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tiến hành triển khai thực hiện các công việc sau:

- Đã ký hợp đồng với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam để thực hiện kiểm toán BCTC năm 2019; Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng. Do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 diễn ra trễ và lần đầu công tác lựa chọn đơn vị kiểm toán được thực hiện theo hình thức đấu thầu nên việc thực hiện soát xét và công bố BCTC soát xét 6 tháng đầu năm 2019 thực hiện chậm hơn quy định – (chậm nhất là ngày 14/8/2019 phải công bố nhưng đến 30/10/2019 Công ty mới hoàn tất và công bố báo cáo tài chính soát xét 6 tháng). Vì sự chậm trễ này nên Sở GDCK Hà Nội có văn bản thông báo v/v cổ phiếu HPI sẽ tạm dừng giao dịch trên hệ thống UpCoM từ 02/10/2019 đến hết ngày 04/10/2019.
- Đã thực hiện chi trả thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT trong năm 2019;
- Đã ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty (sửa đổi lần thứ VI) và ban hành Quy chế quản trị nội bộ công ty (sửa đổi lần thứ II);
- Hiệp Phước đã thực hiện hoàn trả các khoản chi phí đầu tư liên quan đến Dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước – Giai đoạn 1, Giai đoạn 2 và Dự án Nạo vét luồng Soài Rạp cho IPC với tổng số tiền là 100.889.793.238 đồng.
- Công tác liên quan đến nhân sự của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc như sau:

Nhân sự Hội đồng quản trị:

- + Bãi nhiệm tư cách thành viên HĐQT và vị trí Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022) của ông Tế Trí Dũng.
- + Miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT của ông Trần Đăng Linh kể từ ngày 30/9/2019.
- + Bầu bổ sung 2 thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022): ông Nguyễn Minh Trí (được HĐQT bầu giữ nhiệm vụ Chủ tịch HĐQT) và ông Nguyễn Văn Thịnh.

Nhân sự Ban Kiểm soát:

- + Miễn nhiệm chức danh Trưởng Ban kiểm soát của ông Dương Minh Nhật kể từ ngày 06/8/2019.

Nhân sự Ban TGD:

+ Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh- TGD hết nhiệm kỳ kể từ ngày 06/02/2020

+ Ông Vũ Đình Thi được bổ nhiệm chức vụ Tổng giám đốc, đại diện theo pháp luật của công ty kể từ 11/02/2020.

- Công ty đã hoàn thiện các thủ tục công bố thông tin theo quy định.

1.2 Các công việc chưa thực hiện/tồn đọng:

- Chưa thực hiện chia cổ tức năm 2017 do chưa hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán với nhà nước;
- Năm 2018, Công ty không thực hiện phân phối lợi nhuận theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019;
- Chưa trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt lại tổng mức đầu tư dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2;
- Hoạt động kinh doanh cho thuê đất tạm ngưng từ tháng 8 năm 2019 đến thời điểm hiện tại.

2. **Hoạt động của HĐQT năm 2019:**

Trong năm 2019, HĐQT tập trung vào các nhiệm vụ chính sau đây:

- Thực hiện chức năng nhiệm vụ của HĐQT theo quy định tại điều lệ và quy chế quản trị nội bộ Công ty;
- Tổ chức 01 phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và 01 phiên họp Đại hội đồng cổ đông bất thường;
- Tổ chức 22 phiên họp định kỳ và đột xuất, ban hành 39 nghị quyết của HĐQT;
- Chỉ đạo và giám sát việc Ban TGD triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT;
- Chuẩn bị các tài liệu, báo cáo trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2020. Vì một số lý do khách quan, Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 không được tổ chức theo đúng thời gian quy định. HĐQT cũng đã xin được phép gia hạn thời gian tổ chức đại hội cổ đông vào tháng 6/2020 và đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM chấp thuận.
- Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành trong năm 2019 gồm có:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT
1	01/2019/NQ-HIPC-HĐQT	08/01/2019	KHLCNT hạng mục phát quang san nền lô F7
2	02/2019/NQ-HIPC-HĐQT		KHLCNT hệ thống chiếu sáng tạm lô A8, A9 dự án KDC Hiệp Phước 1
3	04/2019/NQ-HIPC-HĐQT	29/01/2019	Thông nhất việc tính lại giá vốn theo kết luận làm việc của KTNN
4	05/2019/NQ-HIPC-HĐQT		Thanh lý HĐ và thực hiện các biện pháp thu hồi công nợ của VN Oil.
5	06/2019/NQ-HIPC-HĐQT	28/2/2019	HĐQT giao TGD rà soát và phê duyệt 1/ Dự toán khối lượng phát sinh gói thầu EPC - Module 2 XLNT KCN Hiệp Phước giai đoạn 2;

			2/ Hồ sơ mời thầu gói thầu TVGS, Gói thầu thi công Phát quang san nền lô F3
6	07/2019/NQ-HIPC-HĐQT		Gói thầu thu gom vận chuyển và xử lý bùn thải NMXLNT
7	08/2019/NQ-HIPC-HĐQT		Chủ trương và chi phí thực hiện chuẩn bị đầu tư DATP 11 "San nền các lô đất còn lại"
8	09/2019/NQ-HIPC-HĐQT	28/03/2019	NQ chưa thông qua tổng mức đầu tư, giá vốn tính lại và BCKT 2018
9	10/2019/NQ-HIPC-HĐQT		Phê duyệt giá vốn năm 2019
10	11/2019/NQ-HIPC-HĐQT		Phê duyệt Dự thảo BCTC kiểm toán 2018
11	12/2019/NQ-HIPC-HĐQT	08/04/2019	Lùi thời gian tổ chức ĐHĐCD 2019 và giao TGD thực hiện vai trò CĐT (TTr 18-22)
12	13/2019/NQ-HIPC-HĐQT		Giao TGD thực hiện vai trò CĐT phê duyệt PALCNT Phát quang san nền F7
13	14/2019/NQ-HIPC-HĐQT		Phê duyệt dự án đầu tư DATP 13
14	15/2019/NQ-HIPC-HĐQT		Thẩm quyền phê duyệt Dự án đầu tư (thay thế NQ 22)
15	16/2019/NQ-HIPC-HĐQT		NQ về thời gian tổ chức ĐHĐCD thường niên 2019
16	17/2019/NQ-HIPC-HĐQT		Chủ trương thực hiện hạng mục Hoàn thiện hệ thống trụ cứu hỏa các tuyến đường khu D, KCN hỗ trợ 1, đường số 1, đường số 24
17	18/2019/NQ-HIPC-HĐQT	02/05/2019	Phê duyệt KHLCNT Xây dựng Cầu Cá Chốt - GD 2
18	19/2019/NQ-HIPC-HĐQT		Phê duyệt KHLCNT Các hạng mục thu gom nước thải bổ sung KCN HP GD 1
19	20/2019/NQ-HIPC-HĐQT		Hủy báo giá lô G5a giao Bộ đội biên phòng
20	21/2019/NQ-HIPC-HĐQT		Thống nhất chủ trương thuê đơn vị tư vấn lập Dự án đầu tư điều chỉnh KCN HP GD 2
21	22/2019/NQ-HIPC-HĐQT	06/06/2019	Thống nhất các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019
22	23/2019/NQ-HIPC-HĐQT	13/06/2019	Nhân sự HĐQT và Trưởng BKS chuyên trách trình Đại hội
23	24/2019/NQ-HIPC-HĐQT		Danh mục đầu tư các công trình năm 2019
24	25/2019/NQ-HIPC-HĐQT	25/06/2019	NQ phiên họp lần 10: Thống nhất các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019
25	26/2019/NQ-HIPC-HĐQT	27/06/2019	NQ phiên họp lần 11
26	30/2019/NQ-HIPC-HĐQT	08/07/2019	NQ miễn nhiệm PTGD Nguyễn Tấn Phong

27	32/2019/NQ-HIPC-HDQT	09/08/2019	NQ về phê duyệt chủ trương thực hiện gói thầu kiểm toán BCTC 2018
28	31/2019/NQ-HIPC-HDQT		NQ về tổ chức ĐHĐCD bất thường 2019
29	33/2019/NQ-HIPC-HDQT	12/08/2019	NQ về phê duyệt KHLCNT hạng mục kiểm toán BCTC 2019
30	34/2019/NQ-HIPC-HDQT	04/09/2019	Phê duyệt BCKTKT Cải tạo hoàn thiện hệ thống PCCC - KCN HP GD 1
31	35/2019/NQ-HIPC-HDQT		Chủ trương về quản lý vận hành và duy tu Công trình Miếu thờ tập trung
32	36/2019/NQ-HIPC-HDQT	02/10/2019	NQ về việc miễn nhiệm A Linh, A Nhựt, Phê duyệt nội dung ĐHĐCDBT 2019
33	37/2019/NQ-HIPC-HDQT	11/10/2019	NQ về việc bầu Chủ tịch HDQT
34	39/2019/NQ-HIPC-HDQT	28/10/2019	NQ về hỗ trợ và tài trợ UBND Huyện Nhà Bè - HHX 2020
35	40/2019/NQ-HIPC-HDQT	06/11/2019	NQ về việc tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCD bất thường 2019 LHC
36	41/2019/NQ-HIPC-HDQT	21/11/2019	NQ Kế hoạch lựa chọn nhà thầu DATP 13
37	42/2019/NQ-HIPC-HDQT		NQ KHLCNT cải tạo HT PCCC KCN HP GD1
38	43/2019/NQ-HIPC-HDQT		Chủ trương thực hiện hoàn thiện PCCC MNXLNT GD2
39	44/2019/NQ-HIPC-HDQT	24/12/2019	Tài trợ chính cho UBND Huyện Nhà Bè _HHX

3. Hoạt động giám sát của HDQT đối với Ban Tổng Giám đốc:

- Thực hiện chủ trương của HDQT, Ban TGD tiến hành công tác lập lại tổng mức đầu tư dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 để cập nhật với những thay đổi trong thực tế (*Cập nhật chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, cập nhật chi phí đầu tư xây dựng, cập nhật lãi vay, cập nhật tiền cho thuê đất phải trả cho nhà nước...*). HDQT sẽ trình Đại hội xin thông qua tổng mức đầu tư mới của dự án. Tuy nhiên do có nhiều yếu tố khách quan nên đến nay HDQT vẫn chưa thể thống nhất để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc phê duyệt lại tổng mức đầu tư này.
- Với hiện trạng pháp lý chưa hoàn chỉnh (chưa có Sổ đỏ) công tác thu hút đầu tư càng ngày càng khó khăn hơn. Một số dự án có diện tích lớn vướng thủ tục pháp lý (đất đai, quy hoạch, ĐTM...) dẫn đến việc công ty không hoàn thành kế hoạch cho thuê đất. Việc kinh doanh cho thuê đất bị ngưng lại từ tháng 8 năm 2019 và dự kiến còn tiếp tục ngưng trong năm 2020 để chờ phương án kinh doanh mới.
- Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án 513 ha hiện đã hoàn tất 100% khối lượng. Riêng đối với dự án 83.1 ha đang tiến hành xúc tiến các thủ tục lập Phương án bồi thường (đã ban hành thông báo thu hồi đất cho các hộ dân và hiện nay đang thực hiện kiểm kê khu đất, đến nay đã kiểm kê được 15ha).

- Theo báo cáo của Ban TGD, việc thỏa thuận chuyển nhượng tại dự án KCN Hiệp Phước - GD 3, dự án Cảng Hiệp Phước và khu 83.1ha gặp nhiều khó khăn do những thay đổi trong chính sách. Tháng 01/2019, TGD đã trình HĐQT văn bản số 05/2019/TT-HIPC-TGD xin ý kiến tạm ngưng việc chuyển nhượng. Thực tế, việc thỏa thuận chuyển nhượng này đã tạm ngưng từ tháng 8/2018.
- Công tác đầu tư xây dựng đã được thực hiện đúng theo các quy trình đầu tư và đảm bảo chất lượng đầu tư các công trình hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật; Tuy nhiên tiến độ của nhiều hạng mục công trình còn chậm do vướng thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư, phát sinh nhiều thủ tục phải giải quyết trong giai đoạn tổ chức lựa chọn nhà thầu, thời gian xem xét thẩm định hồ sơ xin ý kiến bị kéo dài (*trong đó một số hạ tầng cần gấp như hoàn thiện PCCC giai đoạn 1, bổ sung các tuyến thu gom nước thải KCN Hiệp Phước GD 1, bãi đậu xe...*).
- Công tác nộp tiền thuê đất cho nhà nước hiện chưa hoàn thành do hồ sơ vẫn đang trình tại các Sở ngành liên quan. Hội đồng thẩm định giá đất Tp.Hồ Chí Minh đã họp 02 lần và cho ý kiến về đơn giá trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước cho 02 khu đất 83,3ha và 1,6ha, KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 tuy nhiên đến nay, Hội đồng thẩm định giá đất Tp.Hồ Chí Minh vẫn chưa thống nhất. Do đó, dự án KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1 + 2 vẫn chưa xác định được đơn giá và chưa cấp được GCNQSDĐ cho HIPC và các nhà đầu tư thứ cấp. Điều này dẫn đến khó khăn lớn cho Công ty trong việc xác định giá vốn cho thuê đất. Vào ngày lập báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền của TP Hồ Chí Minh để xác định giá thuê đất phải trả cho nhà nước.
- Việc công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, Báo cáo thường niên năm 2019 bị chậm so với quy định do liên quan đến việc xem xét phê duyệt mức giá vốn (tạm tính). Sự chậm trễ này đã được công ty báo cáo với các cơ quan chức năng thẩm quyền.
- Công ty thực hiện các cam kết với khách hàng, đơn giản hóa và hỗ trợ khách hàng.
- Triển khai và thực hiện các hoạt động chăm lo cho cộng đồng một cách có ý nghĩa, thiết thực và hiệu quả.
- Công ty đảm bảo và tạo điều kiện tốt để các cổ đông thực hiện các quyền như quyền được tiếp cận thông tin, quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề tại Đại hội đồng cổ đông, quyền đề cử, ứng cử và bầu cử đại diện của mình tham gia vào HĐQT, BKS...

4. Lương, thưởng, thù lao của HĐQT, BKS và Ban TGD

4.1 Thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT đã chi trả trong năm 2019:

DVT: ngàn đồng

STT	Nội dung	KH 2019			TH 2019	
		Số lượng	Thù lao/tháng	Dự kiến cả năm	Thù lao/tháng	TH cả năm
I	HĐQT			696.000		646.000
1	Chủ tịch	1	10.000	120.000	10.000	70.000

2	Phó Chủ tịch	1				
3	TV HĐQT	5	8.000	576.000	8.000	576.000
II	Ban Kiểm soát			264.000		259.000
1	Trưởng BKS	1	8.000	96.000	8.000	56.000
2	TV BKS	2	7.000	168.000	7.000	203.000
III	Thư ký HĐQT	1	5.000	60.000	5.000	60.000
III	Tổng cộng			1.020.000		965.000

Ghi chú:

- Năm 2019, Vị trí Chủ tịch HĐQT có 5 tháng khuyết (Từ T5 đến T9/2019)
- Năm 2019, Vị trí Trưởng BKS có 5 tháng khuyết (từ tháng 8-T12/2019)

4.2. Về quỹ thưởng HĐQT, BKS và Ban TGD: Không thực hiện trích lập các quỹ thưởng HĐQT, BKS và Ban TGD cho năm 2018 theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019.

4.3. Về tiền lương của Ban Tổng giám đốc

Tính đến 31/12/2019, Ban Tổng giám đốc có 5 thành viên, trong đó có 1 Tổng giám đốc và 4 phó Tổng giám đốc. Tổng giám đốc là người đại diện phần vốn của IPC tại doanh nghiệp, do đó không hưởng lương tại Công ty.

Các Phó Tổng giám đốc được chi trả lương, thưởng và các chế độ phúc lợi khác được trả theo vị trí, chức danh công việc gắn với mức độ hoàn thành nhiệm vụ và các quy định hiện hành của công ty. Mức lương của các Phó TGD được phê duyệt bởi HĐQT theo chính sách lương của Công ty.

5. Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có tiểu ban HĐQT

6. Các chỉ tiêu tài chính năm 2019

6.1 Tổng tài sản

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	Tăng/giảm
1. Tổng tài sản	3.291,865	3.514,535	107%
- Tài sản ngắn hạn	1.163,747	1.101,296	95%
- Tài sản dài hạn	2.128,118	2.413,239	113%
2. Tổng nguồn vốn	3.291,865	3.514,535	107%
- Nợ phải trả	2.507,976	3.518,763	140%
- Vốn chủ sở hữu	783,888	(4,228)	-1%

6.2 Cơ cấu nguồn vốn

Khoản mục	ĐVT	31/12/2018	31/12/2019	Tăng/giảm
1. Khả năng thanh toán				

-	Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	0,56	0,38	67%
-	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,32	0,29	91%
2.	Chỉ tiêu năng lực hoạt động				
-	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1417,08	1.886,90	133%
-	Vòng vay tài sản	Vòng	0,33	0,19	57%
3.	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
-	Tỷ số nợ/Tổng tài sản	%	76,19%	100,12%	131%
-	Tỷ số nợ/Vốn CSH	%	319,94%	-83221,47%	-26012%
4.	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
-	LN trước thuế/DT thuần	%	-15,40%	-124,09%	806%
-	LN sau thuế/Doanh thu thuần	%	-15,98%	-124,09%	777%
-	LN sau thuế/Vốn CSH (ROE)	%	-18,57%		
-	Lợi nhuận sau thuế/Tổng TS	%	-4,42%	-22,41%	507%
-	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Đồng	(2.517)	(13.127)	522%
-	Giá trị sổ sách	Đồng	13.063	-79	

6.3 Vốn đầu tư tài chính dài hạn

DVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	Tăng/giảm
Vốn đầu tư tài chính dài hạn	58,723	56,338	(2,385)
- Cty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật	42,025	41,189	(0,836)
- Cty CP Long Hậu	16,698	15,149	(1,549)

7. Tỷ lệ nắm giữ cổ phần của các cổ đông nội bộ (Đại diện vốn và sở hữu cá nhân) (tính đến ngày 29/5/2020)

I	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	Chức danh	Số lượng CP	Tỷ lệ	Ghi chú
1.	Ông Nguyễn Minh Trí	CT HĐQT	6.081.546	10,136%	Đại diện vốn
2.	Ông Ng. Trường Bảo Khánh	TV HĐQT – TGD	3.040.772	5,068%	Đại diện vốn
3.	Bà Trần Đình Thu Nhi	TV HĐQT	3.040.772	5,068%	Đại diện vốn
4.	Ông Nguyễn Văn Thịnh	TV HĐQT	3.040.772	5,068%	Đại diện vốn
5.	Bà Phạm Thị Việt	TV HĐQT	6.000	0,010%	Cá nhân
6.	Bà Nguyễn Thị Bình	TV HĐQT	10.000.000	16,667%	Đại diện vốn
7.	Ông Huỳnh Bảo Đức	TV HĐQT	10.000.000	16,667%	Đại diện vốn
II	BAN KIỂM SOÁT				
1	Ông Dương Minh Nhựt	TV BKS	3.040.772	5,068%	Đại diện vốn

2	Ông Võ Tuấn Anh	TV BKS	3.040.772	5,068%	Đại diện vốn
3	Ông Nguyễn Quốc Dũng	TV BKS	3.040.772	5,068%	Đại diện vốn
III	BAN TỔNG GIÁM ĐỐC				
1	Ông Vũ Đình Thi	Tổng giám đốc			
2	Ông Đinh Văn Tươi	Phó TGD	2.216	0,004%	Cá nhân
3	Ông Giang Ngọc Phương	Phó TGD	3.000	0,005%	Cá nhân
4	Ông Huỳnh Bảo Đức	Phó TGD	10.000.000	16,667%	Đại diện vốn
5	Bà Nguyễn Thị Bình	Phó TGD	10.000.000	16,667%	Đại diện vốn
6	Bà Lữ Thị Thu Vân	Kế toán trưởng	1.199	0,002%	Cá nhân

8. Nhận xét về tình hình hoạt động của công ty năm 2019

- Năm 2019 là năm Cổ phần KCN Hiệp Phước gặp nhiều khó khăn trong công tác thu hút đầu tư. Nguyên nhân chính là do:
 - o Hiện HIPC vẫn chưa có được đơn giá trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước, nên vẫn chưa ký được Hợp đồng thuê đất và chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Việc này ảnh hưởng đến công tác thu hút đầu tư khi chưa tạo được sự an tâm cho Nhà đầu tư.
 - o Khó khăn trong thủ tục cấp đánh giá tác động môi trường (ĐTM) cho các doanh nghiệp cũng dẫn đến khó khăn trong việc thu hút đầu tư.
- Công tác đầu tư xây dựng đã được thực hiện nghiêm túc theo các quy trình đầu tư, đảm bảo chất lượng, tiến độ. Tuy nhiên một số hạng mục đầu tư vẫn còn chậm so với kế hoạch.
- Công ty thể hiện trách nhiệm của mình chăm lo đến cộng đồng thông qua việc trao nhà tình thương, trao học bổng cho học sinh nghèo, hỗ trợ quà tết cho công nhân, cho dân nghèo... và tổ chức các hoạt động chăm lo cho cộng đồng...
- Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ của công ty và thu nhập cho người lao động;

V. BAN KIỂM SOÁT

1. Hoạt động của BKS trong năm 2019 tập trung chủ yếu vào các nội dung sau:

- Tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên, Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2019;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp lệ trong việc ghi chép sổ sách kế toán và lập các báo cáo tài chính hàng quý, năm nhằm đánh giá tính chính xác của các số liệu tài chính;
- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty;

- Kiểm tra tình hình thực hiện công tác đầu tư xây dựng, bồi thường giải phóng mặt bằng, tình hình đầu tư tài chính và góp vốn vào các doanh nghiệp khác
- Xem xét tính hợp lý, hợp lệ của các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, trong công tác quản lý, điều hành phù hợp với quy định của Pháp luật, Điều lệ, Quy chế Quản trị nội bộ và tình hình thực tế của Công ty;
- Xem xét việc thực hiện các ý kiến, kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước (KTNN).
- Tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị, kiểm tra giám sát việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với HĐQT, Ban TGD và các cán bộ quản lý;

2. Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT và Ban điều hành:

2.1 Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Hội đồng quản trị gồm 07 thành viên, trong đó 03/07 thành viên HĐQT tham gia điều hành và 04/07 thành viên HĐQT không tham gia điều hành;
- HĐQT đã tuân thủ trình tự, thủ tục triệu tập và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên, bất thường năm 2019 theo quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy định về quản trị nội bộ. Công ty luôn đảm bảo và tạo điều kiện tốt để các cổ đông thực hiện các quyền như quyền được tiếp cận thông tin, quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề tại Đại hội đồng cổ đông, quyền đề cử, ứng cử và bầu cử đại diện của mình tham gia vào HĐQT, BKS...;
- Trong năm 2019, HĐQT đã tổ chức 22 phiên họp định kỳ và bất thường với 39 nghị quyết đã được ban hành. Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập và tổ chức đúng theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động cũng như Quy chế quản trị nội bộ của Công ty;
- Các biên bản họp của HĐQT có đầy đủ chữ ký của các thành viên dự họp hoặc các thành viên được ủy quyền dự họp, các nghị quyết của HĐQT đều được ban hành một cách hợp lệ trên cơ sở biên bản họp HĐQT và đúng với thẩm quyền quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty.

2.2 Hoạt động của Ban Tổng Giám đốc:

- Ban Tổng giám đốc tính đến thời điểm 31/12/2019 có 5 thành viên, gồm Tổng giám đốc và 4 Phó TGD. Tổng giám đốc chịu trách nhiệm chung toàn công ty và trực tiếp chỉ đạo hoạt động của Phòng Kinh doanh tiếp thị, Phòng tài chính kế toán. Các Phó Tổng giám đốc phụ trách các phòng, đội trạm chức năng theo phân công và ủy quyền của TGD. Các cán bộ quản lý của Công ty có đầy đủ kinh nghiệm trong quá trình điều hành của mình cũng như có sự cẩn thận cần thiết để đảm bảo hiệu quả của công việc;

- Tại các phiên họp HĐQT, Tổng giám đốc tham dự đầy đủ và đã báo cáo, cập nhật tình hình hoạt động kinh doanh trong kỳ cho các thành viên HĐQT. Ngoài ra, Tổng giám đốc cũng đã trình bày các vấn đề trọng yếu còn tồn tại cũng như đề xuất các giải pháp xử lý để HĐQT có cơ sở xem xét, thảo luận và thông qua chủ trương thực hiện.
- Ban Tổng giám đốc cũng đã chỉ đạo việc thực hiện công bố thông tin doanh nghiệp tuân thủ quy định pháp luật.
- Vào ngày 11/2/2020, công ty có sự thay đổi TGD. Ông Vũ Đình Thi đảm nhiệm chức vụ Tổng giám đốc, đại diện theo pháp luật thay thế Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh hết nhiệm kỳ.

3. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS , HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác.

- Mỗi quan hệ trong việc phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT và Ban TGD là phù hợp với các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và Quy chế quản trị nội bộ;
- Hoạt động của BKS luôn nhận được sự phối hợp tích cực của HĐQT, Ban TGD và các phòng ban, tạo điều kiện cho BKS tiếp cận thông tin, được cung cấp số liệu hoạt động của công ty một cách đầy đủ và nhanh chóng, giúp BKS hoàn thành nhiệm vụ.

VI. Thực hiện các quy định về quản trị doanh nghiệp:

- Công tác quản trị doanh nghiệp của HIPC được thực hiện phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành về quản trị doanh nghiệp đối với công ty đại chúng quy mô lớn chưa niêm yết.
- Để đáp ứng các yêu cầu của pháp luật hiện hành, HIPC đã thực hiện và kiện toàn mô hình tổ chức và đưa vào triển khai áp dụng đáp ứng các chuẩn mực mới về quản trị hiện đại, trong đó có các nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ, sửa đổi, bổ sung Quy chế Quản trị nội bộ và điều chỉnh các văn bản phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Các nội dung này đã được HĐQT trình ĐHĐCĐ thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019.
- Trong thời gian tới, HIPC tiếp tục nâng cao năng lực quản trị, cơ chế chính sách quản trị nội bộ; Tiếp tục hoàn thiện mô hình tổ chức nhằm đảm bảo vận hành hoạt động hiệu quả; Tiếp tục đẩy mạnh cải cách toàn diện, đặc biệt trong việc chăm sóc khách hàng góp phần cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh của công ty.

VII. Danh sách về người có liên quan của công ty theo quy định tại khoản 34 Điều 6 Luật Chứng khoán (Báo cáo năm) và giao dịch của người có liên quan của công ty với chính Công ty:

1. Danh sách về người có liên quan của công ty: (Danh sách đính kèm tại Phụ lục 1,2)
2. Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông

lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ: Không có

3. Giao dịch giữa người nội bộ công ty niêm yết, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty niêm yết nắm quyền kiểm soát : Không có
4. Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác: Không có
 - 4.1. Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc điều hành đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo): Không có
 - 4.2. Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc điều hành là thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc điều hành: Không có
 - 4.3. Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc điều hành: Không có

VIII. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ.

1. Danh sách người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ (Phụ lục 3 đính kèm)
2. Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty (không có)

IX. Các vấn đề cần lưu ý khác: không

Nơi nhận:

- DHCĐTN 2020;
- Lưu;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Minh Trí

PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY
(Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019)

STT	Tên tổ chức/cá nhân	TK giao dịch CK	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số Giấy NSH	Ngày cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do
I	TỔ CHỨC								
1	Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận			0301052146	09/1/2013	Số 1489 Đường Nguyễn Văn Linh, P. Tân Phong, Quận 7, TP.HCM			
2	Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc			0303898093	08/5/2008	362/14 Đường Ung Văn Khiêm, P. 25, Q.Bình Thạnh, TP HCM			
II	CÁ NHÂN								
1	Tê Trí Dũng		CT HĐQT	023591359	12/12/2012	56 Đinh Công Tráng, P. Tân Định, Quận 1, TPHCM	29/4/2017	28/6/2019	Miễn nhiệm
2	Trần Đăng Linh	017C002357	Phó CT HĐQT	023820743	4/12/2014	309/6 Nguyễn Văn Trỗi, P 1, Q. Tân Bình TPHCM	29/4/2014	30/9/2019	Từ nhiệm
3	Nguyễn Minh Trí		CT HĐQT	023617286	26/1/2007	C23.04 Chung cư Hoàng Anh Gia Lai 3, Nguyễn Hữu Thọ, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, TP. HCM	11/10/2019		Bỏ nhiệm

4	Nguyễn Văn Thịnh		TV HDQT	0720760032 09	19/12/2018	B9-02 (BB3-10) Cảnh Viên 3, Đường C, Phường Tân Phú, Q7, TPHCM	11/10/2019		Bổ nhiệm
5	Nguyễn Trường Bảo Khánh		TV HDQT - TGD	024140353	05/4/2013	146D Hồng Bàng, P.12, Q.5, TP HCM	03/6/2016		
6	Trần Đình Thu Nhi		TV HDQT	024966702	6/10/2008	52 Đông Hồ, P.4, Q.8, TP.HCM	29/4/2014		
7	Phạm Thị Viêt		TV HDQT	021125849	09/2/2012	85 Khu phố 3, P. Phú Mỹ, Q.7, TP. HCM	20/4/2012		
8	Huỳnh Bảo Đức		TV HDQT - P.TGD	321077572	29/7/2013	23 Đường 17, KDC Khang Điền, P. Phước Long B, Q.9, TP. HCM	29/4/2017		
9	Nguyễn Thị Bình		TV HDQT P.TGD	0401820003 83	21/1/2016	11, đường số 19, tổ 1, KP 6, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM	29/4/2017		
10	Dương Minh Nhật		TV BKS	0600860000 59	22/5/2017	601/22/7 CMTT, P. 15- Quận 10, TP.HCM	03/6/2016		
11	Võ Tuấn Anh	014C0017 05	TV BKS	290785104	13/4/2011	37/33 Đường Trục, P.13, Q. Bình Thạnh, TP. HCM	19/6/2015		
12	Nguyễn Quốc Dũng	014C0017 05	TV BKS	023038799	1/10/2007	685/66/16 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P. 26, Q. Bình Thạnh, TPHCM	29/4/2017		
11	Đinh Văn Tươi		P.TGD	021142058	27/4/2010	803/48 Huỳnh Tấn Phát, P. Phú Thuận, Q.7, Tp HCM	01/1/2015		
12	Giang Ngọc Phương		P.TGD	022868143	25/8/2010	86 Vạn Kiếp, P.3, Q. Bình Thạnh, TpHCM	2/11/2015		

13	Nguyễn Tấn Phong		P.TGD	023890799	12/2/2014	Số 12, Đường 15, Phường 4, Quận 8, TPHCM	10/1/2016	08/7/2019	Miễn nhiệm
14	Lữ Thị Thu Vân		KTT	023054183	21/6/2014	320 Hàn Hải Nguyên, P. 10, Q. 11, TpHCM	01/6/2013		

PHỤ LỤC 2: DANH SÁCH NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CỔ ĐÔNG LỚN
 Tại thời điểm 31/12/2019

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số CMND/ ĐKKD	Ngày cấp CMND/ ĐKKD	Nơi cấp	Địa chỉ	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Số lượng cổ phần đại diện sở hữu/ cá nhân sở hữu	Lý do (mối quan hệ)
I	Công ty TNHH MTV Phát triển Công Nghiệp Tân Thuận (IPC)		0301052146	09/1/2013	Sở KHĐT TP HCM	Số 1489 Đường Nguyễn Văn Linh, P. Tân Phong, Quận 7, TP.HCM			
1	Nguyễn Minh Trí	Chủ tịch HĐQT	023617286	26/1/2007	TP.HCM	C23.04 Chung cư Hoàng Anh Gia Lai 3, Nguyễn Hữu Thọ, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè,	11/10/2019	6.081.546	Đại diện vốn của IPC
2	Nguyễn Văn Thịnh	TV HĐQT	072076003209	19/12/2018	Cục cảnh sát	B9-02 (BB3-10) Cảnh Viên 3, Đường C, Phường Tân Phú, Q7, TPHCM	11/10/2019	3.040.772	-nt-
3	Trần Đình Thu Nhi	TV HĐQT	024966702	10/06/2008	TpHCM	52 Đông Hồ, P.4, Q.8, TP.HCM	29/4/2014	3.040.772	-nt-
4	Nguyễn Trường Bảo Khánh	TV HĐQT - TGD	024140353	05/4/2013	TP.HCM	146D Hồng Bàng, P.12, Q.5	03/6/2016	3.040.772	-nt-
5	Dương Minh Nhật	Trưởng BKS	060086000059	22/05/2017	Cục cảnh sát	601/22/7 CMTT, Phường 15- Quận 10, TP.HCM	03/6/2016	3.040.772	-nt-
6	Võ Tuấn Anh	Thành viên BKS	290785104	13/04/2011	Tây Ninh	37/33 Đường Trục, P.13, Q. Bình Thạnh, TP. HCM	19/6/2015	3.040.772	-nt-

7	Nguyễn Quốc Dũng	Thành viên BKS	023038799	10/01/2007	TpHCM	685/66/16 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P. 26, Q. Bình Thạnh, TPHCM	29/04/2017	3.040.772	-nt-
8	Giang Ngọc Phương	P.TGD	022868143	25/08/2010	TP.HCM	86 Vạn Kiếp, P.3, Q. Bình Thạnh, TpHCM	02/11/2015	3.000	CP Cá nhân
9	Lữ Thị Thu Vân	KTT	023054183	21/06/2014	TP.HCM	320 Hàn Hải Nguyên, P. 10, Q. 11, TpHCM	01/6/2013	1.199	CP Cá nhân
II	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc		0303898093	08/05/2008	Sở KHĐT TP HCM	362/14 Đường Ung Văn Khiêm, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP HCM	-	20.000.000	
1	Nguyễn Thị Bình	TV HĐQT - PTGD	40182000383	21/1/2016	TP.HCM	11 đường 19, KDC Khang Điền, Quận 9, TP. HCM	29/4/2017	10.000.000	Đại diện vốn
2	Huỳnh Bảo Đức	TV HĐQT - PTGD	321077572	29/7/2013	Bến Tre	23 đường 17, KDC Khang Điền, Quận 9, TP. HCM	29/4/2017	10.000.000	-nt-
3	Phạm Thị Việt	TV HĐQT	021125849	09/02/2012	TP.HCM	85 Khu phố 3, P. Phú Mỹ, Q.7, TP. HCM	20/4/2012	6.000	CP Cá nhân

PHỤ LỤC 3: DANH SÁCH NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ
Tại thời điểm 31/12/2019

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Tài khoản giao dịch CK	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số CMND/ĐKKD	Ngày cấp CMND/ĐKKD	Nơi cấp	Địa chỉ	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Số lượng cổ phần đại diện sở hữu/ cá nhân sở hữu	Mối quan hệ
A	HDQT									
I	Nguyễn Minh Trí		CT HDQT	023617286	26/1/2007	TP HCM	C23.04 CC Hoàng Anh Gia Lai 3, Nguyễn Hữu Thọ, X. Phước Kiển, H. Nhà Bè,	11/10/2019	6.081.546	
1	Phạm Ngọc Bảo		Không	023660157	22/8/2006	TP HCM	-nt-	0		Vợ
2	Nguyễn Minh Tiến		Không	Còn nhỏ			-nt-	0		con
3	Nguyễn Ngọc Bảo Anh		Không	Còn nhỏ			-nt-	0		con
4	Nguyễn Văn Thận		Không	021549531	19/4/2010	TP HCM	18 Ngô Tất Tố, P 19, Q. Bình Thạnh, TPHCM	0		Cha ruột
5	Nguyễn Thị Mẫn		Không	022441240	07/02/1998	TP HCM	35 Nguyễn Thiện Thuật, P14, Q. Bình Thạnh, TP HCM	0		Mẹ ruột
6	Nguyễn Minh Thiện		Không	023748779	18/9/2014	TP HCM	-nt-	0		Em ruột
7	Nguyễn Ngọc Trân		Không	025268460	21/4/2010	TP HCM	Sinh viên Đại học Western Sydney, Úc	0		Em ruột

8	Phạm Quốc Anh		Không	021560615	22/8/2006	TP HCM	629/17 Nguyễn Đình Chiểu, P2, Q3, TP HCM	0		Cha vợ
9	Trần Thị Tuy An		Không	020890267	19/6/2003	TP HCM	-nt-	0		Mẹ vợ
10	Phạm Quốc Bình		Không	023164515	18/3/2010	TP HCM	-nt-	0		Anh vợ
II	Nguyễn Văn Thịnh		TV HDQT	072076003209	19/12/2018	Cục cảnh sát	B9-02 (BB3-10) Cảnh Viên 3, Đường C, P.Tân Phú, Q7	11/10/2019	3.040.772	
1	Lê Thị Dân An		không	072176003262	19/12/2018	Tây Ninh	-nt-	0		Vợ
2	Nguyễn Hoàng Hồng Ân		không	072301007898	19/12/2018	Cục cảnh sát	-nt-	0		Con
3	Nguyễn Lê Hoàng		không	072204000561	19/12/2018	Cục cảnh sát	-nt-	0		Con
4	Nguyễn Thanh Văn		không	290315555	25/05/2006	Tây Ninh	1301 CMT8, P.Ninh Thạnh, TP.Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh	0		Cha ruột
5	Trần Thị Ngọc Mai		không	290215090	16/05/2011	Tây Ninh	-nt-	0		Mẹ ruột
6	Lê Kim Phục		không	290325277	17/09/2009	Tây Ninh	E34/6, ấp Hiệp An, xã Hiệp Tân, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh	0		Mẹ Vợ
III	Nguyễn Trường Bảo Khánh		TV HDQT - TGD	024140353	05/4/2013	TP.HCM	146D Hồng Bàng, P.12, Q.5, TP HCM	03/6/2016	3.040.772	
1	Nguyễn Thị Thúy Mai		Không	290738488	24/08/2007	Tây Ninh	-nt-	0		Vợ
2	Đoàn Thị Mai Phi		Không			TP.HCM	-nt-	0		Mẹ ruột

3	Nguyễn Khánh My		Không	Còn nhỏ			-nt-		0	Con
IV	Trần Đình Thu Nhi		TV HDQT	024966702	10/06/2008	TPHCM	52 Đông Hồ, P.4, Q.8	29/4/2014	3.040.772	
1	Lê Hùng Lâm		Không	024412709	17/08/2005	TPHCM	-nt-		0	Chồng
2	Lê Trần Nhã		Không	Còn nhỏ		TPHCM	-nt-		0	Con
3	Trần Đình Lễ		Không	Đã mất		TPHCM	400 Thống Nhất - Phan Rang - Ninh Thuận		0	Cha ruột
4	Đỗ Thị Xuân Hoa		Không	264078322	05/01/1995	Ninh Thuận	-nt-		0	Mẹ ruột
5	Trần Đình Hùng Khanh		Không	Đã mất		Ninh Thuận	-nt-		0	Chị ruột
6	Trần Đình Thu Hương		Không	264024007	23/09/2010	TPHCM	-nt-		0	Chị ruột
7	Trần Đình Thu Hưng		Không	58166000001	17/12/2015	Cục cảnh sát	154/1 Âu Dương Lân P2- Q8 - TPHCM		0	Chị ruột
V	Phạm Thị Việt		TV HDQT	021125849	09/02/2012	TP.HCM	85 Khu phố 3, P. Phú Mỹ, Q.7	20/4/2012	6.000	
1	Trần Thị Lụa		Không	021125677	24/10/2009	TP.HCM	1092/8 Khu phố 3, P. Tân Phú, Q.7, TpHCM		0	Mẹ
2	Phạm Văn Niệm		Không			TP.HCM	-nt-		0	Cha đã mất
3	Phạm Thị Dành		Không	020200313	22/08/2012	TP.HCM	-nt-		0	Chị ruột
4	Phạm Thị Bưởi		Không			TP.HCM	-nt-		0	Em ruột
5	Phạm Văn Hiến		Không	021148570	29/3/2005	TP.HCM	-nt-		0	Em ruột

6	Phạm Thị Thảo		Không	022041310	31/1/2014	TP.HCM	-nt-		0	Em ruột
7	Phạm Hồng Tâm		Không			TP.HCM	-nt-		0	Em ruột
8	Phạm Thị Hồng Cúc		Không	022744128	29/3/2005	TP.HCM	35/1Bis Huỳnh Tấn Phát, Phường Tân Phú, Q.7		0	Em ruột
9	Phạm Thị Hồng Nguyễn		Không	022885788	04/7/2007	TP.HCM	-nt-		0	Em ruột
VI	Huỳnh Bảo Đức		TV HDQT - P.TGD	321077572	29/07/2013	Bến Tre	23 Đường 17, KDC Khang Điền, P. Phước Long B, Q.9,	29/4/2017	10.000.000	
1	Võ Việt Kiều		Không	381161687	27/04/2015	Bến Tre	-nt-		0	Vợ
2	Huỳnh Nguyên Bảo		Không	Còn nhỏ			-nt-		0	Con
3	Huỳnh Ngọc Bảo Anh		Không	Còn nhỏ			-nt-		0	Con
4	Huỳnh Văn Viễn		Không	320603427	14/6/2006	Bến Tre	TP Bến Tre - Tỉnh Bến Tre		0	Cha
5	Trương Thị Thời		Không	321391207	14/6/2006	Bến Tre	TP Bến Tre - Tỉnh Bến Tre		0	Mẹ
6	Huỳnh Bảo Long		Không	320967619	27/07/2011	Bến Tre	H.Bình Chánh - TPHCM		0	Anh ruột
7	Huỳnh Bảo Ngọc		Không	321359839	19/7/2005	Bến Tre	TP Bến Tre - Tỉnh Bến Tre		0	Em ruột
VII	Nguyễn Thị Bình		TV HDQT	040182000383	21/01/2016	TPHCM	11, đường số 19, tổ 1, KP 6, P. Phước Long B, Quận 9	29/4/2017	10.000.000	
1	Nguyễn Kim Nghị		Không	187241636	26/04/2010	Nghệ An	Nam Kim, Nam Đàn, Nghệ An		0	Cha

2	Võ Thị Tâm		Không	181581850	27/04/2010	Nghệ An	-nt-		0	Mẹ
3	Nguyễn Thị Minh		Không	186001619	24/01/2003	Nghệ An	Căn hộ Flora Anh Đào, Quận 9, TPHCM		0	Em ruột
4	Nguyễn Công Trường		Không	186881385	29/03/2007	Nghệ An	Số 10, đường 28 P. Phước Long B, Quận 9		0	Em ruột
5	Nguyễn Hải Từ		Không	186411042	19/06/2010	Nghệ An	-nt-		2.400.000	Em ruột
6	Bành Xuân Hoài		Không	024865132	11/12/2007	TP.HCM	274 Phạm Ngũ Lão - HCM		0	Chồng
7	Bành Nguyễn Quốc Bảo		Không	Còn nhỏ			11, đường số 19, tổ 1, KP 6, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM		0	Con trai
8	Bành Nguyễn Bảo Trâm		Không	Còn nhỏ			-nt-		0	Con gái
B	BAN KIỂM SOÁT									
I	Dương Minh Nhật		Trưởng BKS	060086000059	22/05/2017	Cục cảnh sát	601/22/7 CMTT, P. 15- Quận 10	03/6/2016	3.040.772	
1	Phan Hồ Phương Thảo		Không	079185008948	22/05/2017	Cục cảnh sát	-nt-		0	Vợ
2	Dương Minh Khang		Không	còn nhỏ			-nt-		0	Con trai
3	Dương Minh An		Không	còn nhỏ			-nt-		0	Con trai
4	Dương Văn Nhường		Không	023001675	16/03/2006	TP.HCM	-nt-		0	Ba ruột
5	Ung Thị Minh Lệ		Không	023284947	06/08/2008	TP.HCM	-nt-		0	Mẹ

										ruột
6	Hồ Bạch Tuyết		Không	023329041	09/09/2009	TP.HCM	194/5A Bạch Đằng, P.24, Q. Bình Thạnh		0	Mẹ vợ
7	Dương Minh Khoa		Không	024530056	26/09/2011	TP.HCM	22/26 Yên Thế, P.2, Q. Tân Bình		0	Em ruột
8	Ngô Mai Thùy Quyên		Không	024620178	29/08/2006	TP.HCM	nt		0	Em dâu
II	Võ Tuấn Anh	014C001705	TV BKS	290785104	13/4/2011	Tây Ninh	37/33 Đường Trục, P.13, Q. Bình Thạnh	19/6/2015	3.040.772	
1	Phạm Thị Minh Nguyệt		Không	291188462	03/11/2014	Tây Ninh	-nt-		0	Vợ
2	Võ Anh Khoa		Không	còn nhỏ			-nt-		0	Con
3	Võ Hoàng Minh Thư		Không	còn nhỏ			-nt-		0	Con
4	Võ Văn Quốc		Không	290023735	30/3/2006	Tây Ninh	KP. 4, P. 4, Thành phố Tây Ninh, Tây Ninh		0	Cha
5	Nguyễn Thị Kim Hoàng		Không	291022877	08/10/2007	Tây Ninh	-nt-		0	Mẹ
6	Võ Hoàng Anh		Không	291081070	24/10/2009	Tây Ninh	-nt-		0	Em ruột
III	Nguyễn Quốc Dũng	014C001705	TV BKS	023038799	10/01/2007	TPHCM	685/66/16 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P. 26, Q. Bình Thạnh	29/4/2017	3.040.772	
1	Nguyễn Thị Tuyết Nga		Không	023381677	29/3/2014	TP.HCM	-nt-			Vợ
2	Nguyễn Tuyết Tùng Linh		Không				-nt-			Con

3	Nguyễn Tuyết Tùng Lâm		Không				-nt-			Con
4	Nguyễn Quốc Bảo		Không	020114357	20/12/2010	TP.HCM	-nt-			Bố ruột
5	Nguyễn Thị Tấn		Không	020591027	20/12/2010	TP.HCM	-nt-			Mẹ ruột
6	Nguyễn Thị Ngọc Trâm		Không	022868859	23/7/2015	TP.HCM	-nt-			Chị ruột
7	Nguyễn Thị Bảo Sơn		Không	023616082	28/01/2013	TP.HCM	-nt-			Em ruột
8	Nguyễn Thị Thanh Tâm		Không	023994824	11/8/2012	TP.HCM	-nt-			Em ruột
9	Nguyễn Thị Thanh Trúc		Không	024247237	21/3/2017	TP.HCM	-nt-			Em ruột
10	Nguyễn Văn Sạch		Không	021043597	11/01/2012	TP.HCM	9F, Cư xá Phan Đăng Lưu, P.3, Q.Bình Thạnh, TP.HCM			Bố vợ
11	Lưu Thị Tuyết Hoa		Không	020229106	20/9/2007	TP.HCM	-nt-			Mẹ vợ
12	Nguyễn Thanh Quang		Không	023686654	11/9/2010	TP.HCM	-nt-			Em vợ
13	Nguyễn Chí Thanh		Không	023686655	13/3/2003	TP.HCM	-nt-			Em vợ
14	Nguyễn Tuấn Anh		Không	023908082	03/3/2005	TP.HCM	-nt-			Em vợ
C	BAN TỔNG GIÁM ĐỐC									
I	Nguyễn Trường Bảo Khánh	Như phần A.III								
II	Huỳnh Bảo Đức	Như phần A.VI								
III	Nguyễn Thị Bình	Như phần A.VII								

IV	Đinh Văn Tươi		P.TGD	021142058	27/04/2010	TP.HCM	803/48 Huỳnh Tấn Phát, P. Phú Thuận, Q.7	01/01/2015	2.216	
1	Đông Thị Mỹ Dung		Không	021080911	24/03/2010	TP.HCM	-nt-		0	Vợ
2	Đinh Thị Hoàng Yến		Không	còn nhỏ			-nt-		0	Con
3	Đinh Quang Vỹ		Không	còn nhỏ			-nt-		0	Con
4	Nguyễn Văn De		Không	021417068	30/05/2006	TP.HCM	30/5 Đường Gò Ô Môi, P. Phú Thuận, Q.7		0	Anh ruột
V	Giang Ngọc Phương		P.TGD	022868143	25/08/2010	TP.HCM	86 Vạn Kiếp, P.3, Q. Bình Thạnh	02/11/2015	3.000	
1	Giang Văn Tài		Không	020022759	08/12/2014	TP.HCM	-nt-		0	Cha
2	Bùi Thu Hương		Không	020071927	08/12/2014	TP.HCM	-nt-		0	Mẹ
3	Giang Ngọc Phương		Không	023618077	06/12/2008	TP.HCM	-nt-		0	Em ruột
4	Giang Ngọc Phi		Không	020532374	12/04/2012	TP.HCM	-nt-		0	Em ruột
VI	Lữ Thị Thu Vân		KTT	023054183	21/06/2014	TP.HCM	320 Hàn Hải Nguyên, P. 10, Q. 11	01/6/2013	1.199	
1	Lữ Triều Nam		Không	020040646	19/04/2014	TP.HCM	-nt-		0	Cha
2	Trần Kim Huyền		Không	023054182	03/01/2001	TP.HCM	-nt-		0	Mẹ
3	Võ Hồng Minh		Không	còn nhỏ			-nt-		0	Con
4	Lữ Thị Ái Thu		Không				Định cư tại Mỹ		0	Chị ruột



HIEP PHUOC CORP

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam

Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341

E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com

Website: www.hiepphuoc.com

Số: 11 /2021/BC-HIPC-HĐQT

TP Hồ Chí Minh ngày 19 tháng 11 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2020 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước (sau đây gọi tắt là "Công ty") kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 Báo cáo kết quả hoạt động năm 2020 của Hội đồng quản trị với những nội dung chi tiết sau đây:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2020

1. Tình hình triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 2020:

- 1.1 Trong năm 2020, HĐQT đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tiến hành triển khai thực hiện các công việc sau:
 - Để tháo gỡ vướng mắc lớn nhất của Công ty về việc xác định và phê duyệt đơn giá thuê đất, HĐQT đã đề nghị Ban điều hành HIPC tập trung làm việc với cấp có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển từ trả tiền thuê đất từ 01 lần cho Nhà nước sang trả tiền thuê đất hàng năm, xây dựng phương án chi tiết trong đó phải có so sánh chi tiết hiệu quả giữa 02 phương án trả tiền thuê đất và chuẩn bị các tình huống rủi ro có thể phát sinh, xác định phương án kinh doanh đảm bảo hiệu quả, đúng quy định. Đến tháng 06/2021, đề xuất này đã được UBND TP HCM chấp thuận.
 - Ban điều hành HIPC đã ký hợp đồng với Công ty PwC Việt Nam để thực hiện kiểm toán (i) BCTC năm 2020 và (ii) Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng. Tuy nhiên do phải rà soát các nội dung liên quan đến việc xác định và phê duyệt đơn giá thuê đất và PwC đề nghị thực hiện bút toán điều chỉnh giá trị Bất động sản đầu tư (do thay đổi phương pháp ghi nhận) nên đã ảnh hưởng tiến độ công bố thông tin Báo cáo kiểm toán BCTC năm 2020 và Báo cáo thường niên 2020 (thực hiện

chậm hơn quy định).

- Đã thực hiện chi trả thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT trong năm 2020 theo đúng kế hoạch được Đại hội phê duyệt.
- Mặc dù Kế hoạch kinh doanh năm 2020 vẫn chưa được ĐHĐCĐ thông qua tuy nhiên, doanh thu và lợi nhuận thực hiện năm 2020 vượt so với kế hoạch dự kiến đề ra (cụ thể doanh thu vượt 11%, Lợi nhuận sau thuế vượt 334%)

1.2 Các công việc cần tiếp tục xử lý:

- Chưa thực hiện chia cổ tức năm 2017 do chưa hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán với nhà nước;
- Do vướng mắc về việc xác định đơn giá thuê đất, Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 chưa thông qua các nội dung sau:
 - i. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 của Tổng giám đốc.
 - ii. Báo cáo hoạt động và báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2019 của Hội đồng quản trị.
 - iii. Báo cáo hoạt động năm 2019 của Ban kiểm soát.
 - iv. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019.
 - v. Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư chiến lược để tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng niên độ 01/1/2019 đến 31/12/2019;
 - vi. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2019.
 - vii. Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2020.
- Đại hội đồng cổ đông phê duyệt lại tổng mức đầu tư dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2;
- Hiện cơ quan có thẩm quyền vẫn đang trong quá trình xác định và phê duyệt đơn giá thuê chính thức của KCN Hiệp Phước giai đoạn 2. Vì lý do này, hoạt động kinh doanh cho thuê đất của Công ty tạm ngưng từ tháng 8 năm 2019 đến thời điểm hiện tại.
- Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 như sau:

DVT: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	TH 2019	KH 2020	TH 2020	TH2020/ KH2020	TH2020/ TH2019
1	Tổng doanh thu	715.630	515.923	572.444	111%	80%
2	Tổng giá vốn	1.446.472	393.964	302.473	77%	21%
3	Tổng chi phí	56.754	54.328	35.284	65%	62%
4	Lợi nhuận trước thuế	(787.596)	67.631	234.688	347%	130%
5	Thuế TNDN	-	13.526	0		
6	Lợi nhuận sau thuế	(787.596)	54.105	234.688	434%	130%

2. Hoạt động của HĐQT năm 2020:

Hội đồng quản trị gồm 07 thành viên, trong đó 03/07 thành viên HĐQT tham gia điều hành và 04/07 thành viên HĐQT không tham gia điều hành. Trong năm 2020, HĐQT tập trung vào các nhiệm vụ chính sau đây:

- Thực hiện chức năng nhiệm vụ của HĐQT theo quy định tại điều lệ và quy chế nội bộ về quản trị Công ty;
- Tổ chức 01 phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020. HĐQT đã tuân thủ trình tự, thủ tục triệu tập và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 theo quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy định về quản trị nội bộ.
- Tổ chức 05 phiên họp định kỳ và 07 lần lấy ý kiến bằng văn bản, ban hành 17 nghị quyết của HĐQT. Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập và tổ chức đúng theo quy định. Biên bản họp và nghị quyết của HĐQT đều được ban hành một cách hợp lệ và đúng với thẩm quyền quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty.
- Chỉ đạo và giám sát việc Ban TGD triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT;
- Thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT và cho ý kiến bằng văn bản đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao, vì lợi ích của các cổ đông và sự phát triển bền vững của công ty.
- Chuẩn bị các tài liệu, báo cáo trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2021;
- Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành trong năm 2020 (*vui lòng tham khảo phụ lục 1 đính kèm*)

3. Thay đổi Nhân sự Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc:

Nhân sự Hội đồng quản trị:

+ Miễn nhiệm chức danh chủ tịch HĐQT của ông Nguyễn Minh Trí và 02 thành viên HĐQT là bà Trần Đình Thu Nhi và ông Nguyễn Trường Bảo Khánh kể từ ngày 30/6/2020.

+ Bầu bổ sung 03 thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022) là bà Hồ Thị Hồng Hạnh, (sau đó được HĐQT bầu giữ nhiệm vụ Chủ tịch HĐQT), ông Vũ Đình Thi và ông Mai Đăng Khôi từ ngày 30/6/2020.

Nhân sự Ban Kiểm soát:

+ Thông qua chế độ làm việc chuyên trách, phụ trách Ban kiểm soát đối với ông Dương Minh Nhựt kể từ ngày 30/6/2020.

+ Bầu bổ sung 01 thành viên BKS là ông Hồ Nguyễn Công Khanh kể từ ngày 30/6/2020.

+ Miễn nhiệm chức danh thành viên Ban kiểm soát đối với ông Võ Tuấn Anh kể từ ngày 30/6/2020.

Nhân sự Ban TGD:

+ Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh- TGD hết nhiệm kỳ kể từ ngày 06/02/2020.

+ Ông Vũ Đình Thi được bổ nhiệm chức vụ Tổng giám đốc, đại diện theo pháp luật của

*

công ty kể từ 11/02/2020.

Công ty đã thực hiện các thủ tục công bố thông tin thay đổi nhân sự theo quy định.

4. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc:

- Ban Tổng giám đốc tính đến thời điểm 31/12/2020 và tại thời điểm hiện tại có 4 thành viên, gồm Tổng giám đốc và 3 Phó TGD. Tổng giám đốc chịu trách nhiệm chung toàn công ty và trực tiếp chỉ đạo hoạt động của Phòng Kinh doanh tiếp thị, Phòng tài chính kế toán, Phòng Hành chính nhân sự. Các Phó Tổng giám đốc phụ trách các phòng, đội trạm chức năng theo phân công và ủy quyền của TGD. Các cán bộ quản lý của Công ty có đầy đủ kinh nghiệm trong quá trình điều hành của mình cũng như có sự cẩn thận cẩn thiết để đảm bảo hiệu quả của công việc;
- Tại các phiên họp HĐQT, Tổng giám đốc tham dự đầy đủ và đã báo cáo, cập nhật tình hình hoạt động kinh doanh trong kỳ cho các thành viên HĐQT. Ngoài ra, Tổng giám đốc cũng đã trình bày các vấn đề trọng yếu còn tồn tại cũng như đề xuất các giải pháp xử lý để HĐQT có cơ sở xem xét, thảo luận và thông qua chủ trương thực hiện.
- Đối với hoạt động của Ban TGD, HĐQT thực hiện công tác giám sát thông qua việc duy trì các báo cáo, các phiên họp HĐQT định kỳ nhằm đảm bảo hoạt động của công ty đi đúng kế hoạch.

4.1 Mặt đạt được:

- Mặc dù Kế hoạch kinh doanh năm 2020 vẫn chưa được ĐHCĐ thông qua tuy nhiên, doanh thu và lợi nhuận thực hiện năm 2020 vượt so với kế hoạch dự kiến đề ra (cụ thể doanh thu vượt 11%, Lợi nhuận sau thuế vượt 334%).
- Hoàn tất việc thanh lý Hợp đồng thuê lại đất với 02 Công ty: CP VIET CEMENT TERMINAL thu hồi lại 34.974 m² và Công ty CP VN OIL để thu hồi 50.000 m² đất. (Công ty đang chờ bản án cuối cùng của toà dự kiến hoàn tất trong năm 2021).
- Quản lý và cắt giảm chi phí hợp lý, làm giảm tổng chi phí năm 2020 là 35% so với kế hoạch đề ra.
- Quản lý tốt dòng tiền, tài sản thu hồi công nợ tốt, tăng doanh thu hoạt động tài chính. Quản lý, theo dõi, giám sát thường xuyên các Công ty có vốn HIPC góp đầu tư.
- Xét thấy việc xác định đơn giá trả tiền thuê đất một lần sẽ kéo dài chưa biết khi nào kết thúc, đồng thời để giảm áp lực về tài chính về dòng tiền phải đóng một lần, giảm thiểu rủi ro cho hoạt động kinh doanh. Trong năm 2020, Ban điều hành đã trình UBNDTP HCM xin điều chỉnh hình thức thuê đất trả tiền một lần sang hình thức thuê đất trả tiền hàng năm và hiện tại, UBND TP HCM đã chấp thuận phương án này.
- Đảm bảo về an ninh trật tự trong KCN, chỉ đạo xuyên suốt trong phòng chống dịch bệnh Covid 19 trong KCN, không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các Công ty hoạt động tại khu, trong năm 2020 không có ca nhiễm nào góp phần tạo nên uy tín, niềm tin và thương hiệu cho HIPC.

4.2 Những mặt còn tồn tại, hạn chế

- Hoạt động kinh doanh và thu hút đầu tư tại KCN Hiệp Phước tạm ngưng do hiện trạng pháp lý chưa hoàn chỉnh làm ảnh hưởng đến thương hiệu HIPC.

- Hiện đơn giá trả tiền thuê đất cho Nhà nước vẫn chưa được phê duyệt, vì vậy ảnh hưởng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định cho các Nhà đầu tư đã ký Hợp đồng, chưa tạo được sự an tâm cho Nhà đầu tư, ảnh hưởng đến công tác thu hút đầu tư.
- Kế hoạch 2020 chưa được thông qua nên việc điều hành của Ban điều hành cũng gặp nhiều khó khăn.
- Tình hình dịch bệnh Covid 19 cũng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của HIPC
- Khu 83ha còn 40,42ha chưa hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng do chưa có phương án tái định cư và phương án bồi thường của ban bồi thường.

5. Lương, thưởng, thù lao của HĐQT, BKS và Ban TGĐ

5.1 Thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT đã chi trả trong năm 2020:

DVT: ngàn đồng

STT	Nội dung	KH 2020			TH 2020	
		Số lượng	Thù lao/tháng	Dự kiến cả năm	Thù lao/tháng	TH cả năm
I	HĐQT	7		696.000		696.000
1	Chủ tịch	1	10.000	120.000	10.000	120.000
2	TV HĐQT	6	8.000	576.000	8.000	576.000
II	Ban Kiểm soát	3		210.000		210.000
1	TV BKS chuyên trách (*)	1			7.000	42.000
2	TV BKS (**)	2	7.000	210.000	7.000	168.000
III	Thư ký HĐQT	1	5.000	60.000	5.000	60.000
III	Tổng cộng			966.000		966.000

Ghi chú:

- (***) 06 tháng đầu năm 2020, ba thành viên BKS hưởng thù lao;
- (*) 06 tháng cuối năm, TV BKS chuyên trách không hưởng thù lao, hưởng lương theo chính sách lương, thưởng của công ty.

5.2 Thực hiện chi lương 6 tháng cuối năm 2020 đối với thành viên chuyên trách phụ trách BKS:

- Kế hoạch được duyệt: Ký hợp đồng lao động với Thành viên chuyên trách phụ trách BKS ở Bậc lương 56, mức lương khởi điểm theo chính sách lương hiện hành của công ty. Cụ thể lương ký hợp đồng lao động: 43,078,000 đồng/ tháng.
- Thực hiện chi trả lương, thưởng 6 tháng cuối năm 2020:
 - o Lương: $43,078,000 \times 6 \text{ tháng} = 258,468,000 \text{ đồng}$
 - o Thưởng các ngày lễ, tết, tháng lương thứ 13 theo chính sách của công ty: **58,438,000 đồng**

- o Các chế độ khác như tiền cơm, tiền điện thoại, đồng phục...: hưởng theo chính sách chung của công ty đối với người lao động có ký hợp đồng.

5.3. Về việc trích lập quỹ thưởng HĐQT, BKS và Ban TGD năm 2020:

Công ty không thực hiện trích lập các quỹ thưởng HĐQT, BKS và Ban TGD năm 2020 theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020.

5.4. Về tiền lương, tiền thưởng của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc được chi trả lương, thưởng và các chế độ phúc lợi khác được trả theo vị trí, chức danh công việc gắn với mức độ hoàn thành nhiệm vụ và các quy định hiện hành của công ty. Mức lương của thành viên Ban TGD được phê duyệt bởi HĐQT theo chính sách lương của Công ty. Cụ thể:

DVT: ngàn đồng

STT	Họ và tên	Số tháng làm việc năm 2020	Tiền lương	Thưởng các ngày lễ tết, tháng lương thứ 13	Tổng cộng lương thưởng trong năm 2020
1	Vũ Đình Thi	10,5	674.784	182.876	857.660
2	Nguyễn Thị Bình	12	548.412	183.806	732.218
3	Huỳnh Bảo Đức	12	548.412	183.806	732.218
4	Giang Ngọc Phương	12	548.412	183.806	732.218
5	Đình Văn Tươi	8	354.960	67.555	422.515
	Tổng cộng		2.674.980	801.849	3.476.829

6. Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có tiểu ban HĐQT

7. Báo cáo về các giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn Điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch : Không có

8. Tỷ lệ nắm giữ cổ phần của các cổ đông nội bộ (Đại diện vốn và sở hữu cá nhân) (tính đến ngày 04/5/2021)

I	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	Chức danh	Số CP	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Bà Hồ Thị Hồng Hạnh	CT HĐQT	6.811.328	11,35%	Đại diện vốn

2	Ông Vũ Đình Thi	TV HĐQT – TGD	3.502.970	5,84%	Đại diện vốn
3	Ông Nguyễn Văn Thịnh	TV HĐQT	3.502.970	5,84%	Đại diện vốn
4	Ông Mai Đăng Khôi	TV HĐQT	3.502.970	5,84%	Đại diện vốn
5	Bà Phạm Thị Việt	TV HĐQT	6.000	0,010%	Cá nhân
6	Bà Nguyễn Thị Bình	TV HĐQT	10.000.000	16,667%	Đại diện vốn
7	Ông Huỳnh Bảo Đức	TV HĐQT	10.000.000	16,667%	Đại diện vốn
II	BAN KIỂM SOÁT				
1	Ông Dương Minh Nhựt	TV BKS	3.502.970	5,84%	Đại diện vốn
2	Ông Nguyễn Quốc Dũng	TV BKS	3.502.970	5,84%	Đại diện vốn
3	Ông Hồ Ng. Công Khanh	TV BKS	0		
III	BAN TỔNG GIÁM ĐỐC				
1	Ông Vũ Đình Thi	Tổng giám đốc	nt		
2	Ông Huỳnh Bảo Đức	Phó TGD	nt		
3	Bà Nguyễn Thị Bình	Phó TGD	nt		
4	Ông Giang Ngọc Phương	Phó TGD	500	0,0008%	Cá nhân
5	Bà Lữ Thị Thu Vân	Kế toán trưởng	1.199	0,002%	Cá nhân

9. Nhận xét về tình hình hoạt động của công ty năm 2020

- Năm 2020 Cổ phần KCN Hiệp Phước tiếp tục gặp nhiều khó khăn trong công tác thu hút đầu tư. Nguyên nhân chính là do:
 - o Hiện HIPC vẫn chưa có được đơn giá trả tiền thuê đất cho Nhà nước nên vẫn chưa ký được Hợp đồng thuê đất và chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Việc này ảnh hưởng đến công tác thu hút đầu tư khi chưa tạo được sự an tâm cho Nhà đầu tư. Việc tạm ngưng lâu không thu hút đầu tư làm ảnh hưởng đến hình ảnh của KCN Hiệp Phước, thiệt hại về tài nguyên, lãng phí đất, mất cơ hội đón nhận các nhà đầu tư lớn trong nhiều năm qua, nhà nước thì mất đi cơ hội thu các khoản thuế VAT, TNDN... từ các nhà đầu tư thứ cấp;
 - o Hiện một số nhà đầu tư vẫn chưa có được GCNQSDĐ, không thể hoàn công được công trình trên đất khi đã xây dựng xong để phân bổ khấu hao cũng như rất khó khăn trong việc huy động vốn từ ngân hàng và thực hiện nghĩa vụ với ngân hàng, khó khăn trong việc gia hạn, xin mới giấy chứng nhận đầu tư...
 - o Khó khăn trong thủ tục cấp đánh giá tác động môi trường (ĐTM) cho các doanh nghiệp cũng dẫn đến khó khăn trong việc thu hút đầu tư.
 - o Ngoài các yếu tố nêu trên thì dịch bệnh Covid-19 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến nền kinh tế của đất nước nói chung và các doanh nghiệp nói riêng. Một số doanh nghiệp bị ảnh hưởng sản xuất nên bị chậm tiến độ nộp tiền thuê đất/ phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng.



*

- Việc giao nền tái định cư tại dự án Khu dân cư Hiệp Phước 1 bị ảnh hưởng do dự án này do Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC) làm Chủ đầu tư. Hiện nay dự án Khu dân cư Hiệp Phước 1 chưa hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý và hạ tầng xây dựng nên IPC chưa thể bàn giao nền tái định cư cho HIPC theo quy định, làm ảnh hưởng đến tiến độ.
- Công tác đầu tư xây dựng đã được thực hiện nghiêm túc theo các quy trình đầu tư, đảm bảo chất lượng, tiến độ. Tuy nhiên một số hạng mục đầu tư vẫn còn chậm so với kế hoạch.
- Công tác nộp tiền thuê đất cho nhà nước hiện chưa hoàn thành do hồ sơ vẫn đang trình tại các Sở ngành liên quan. Công ty đang tiến hành thủ tục xin chuyển tiền thuê đất từ một lần sang hàng năm và hiện vẫn đang chờ kết quả từ các cấp có thẩm quyền. Vào ngày lập báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền của TP Hồ Chí Minh để xác định giá thuê đất phải trả cho nhà nước.
- Việc công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020, Báo cáo thường niên năm 2020 bị chậm so với quy định do liên quan đến việc xem xét phê duyệt mức giá vốn (tạm tính) và thực hiện bút toán điều chỉnh giá trị Bất động sản đầu tư (do thay đổi phương pháp ghi nhận). Công ty đã chủ động báo cáo trước với các cơ quan chức năng thẩm quyền về nội dung này.
- Công ty đảm bảo và tạo điều kiện tốt để các cổ đông thực hiện các quyền như quyền được tiếp cận thông tin, quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề tại Đại hội đồng cổ đông, quyền đề cử, ứng cử và bầu cử đại diện của mình tham gia vào HĐQT, BKS...
- Đảm bảo về an ninh trật tự trong KCN, chỉ đạo xuyên suốt trong phòng chống dịch bệnh Covid 19 trong KCN, không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các Công ty hoạt động tại khu, trong năm 2020 không có ca nhiễm nào.
- Công ty thể hiện trách nhiệm của mình chăm lo đến cộng đồng thông qua việc trao học bổng cho học sinh nghèo, hỗ trợ quà tết cho công nhân, cho dân nghèo... và tổ chức các hoạt động chăm lo cho cộng đồng...
- Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ của công ty và thu nhập cho người lao động.

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2021

- Tập trung giải quyết dứt điểm vấn đề xác định đơn giá thuê đất, làm cơ sở để xúc tiến trở lại hoạt động kinh doanh, xử lý khó khăn cho các khách hàng. Vừa qua, UBNDTP HCM đã ban hành quyết định cho HIPC chuyển hình thức trả tiền thuê đất từ một lần sang hàng năm. Đây sẽ là cơ sở để tính giá thành cho thuê lại đất. Trên cơ sở đó, hoạt động kinh doanh cho thuê lại đất sẽ được tiếp tục triển khai trong thời gian tới.
- Đảm bảo công tác quản trị doanh nghiệp được thực hiện phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành thông qua việc trình đại hội đồng cổ đông thông qua việc sửa đổi Điều lệ

tổ chức và hoạt động; Quy chế nội bộ về quản trị công ty; Quy chế hoạt động của HĐQT và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát nhằm từng bước chuẩn hóa công tác quản trị doanh nghiệp đáp ứng các chuẩn mực mới về quản trị hiện đại.

- Để kịp thời đón làn sóng đầu tư mới hậu Covid -19 trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp nước ngoài có nhu cầu đa dạng hóa cơ sở sản xuất, chuyển đổi nguồn cung ứng từ Trung Quốc sang Việt Nam, Thái Lan đang tạo ra cơ hội cho Việt Nam, trong đó có TP HCM. Do đó, KCN Hiệp Phước sẽ tập trung đẩy nhanh hoàn thiện cơ sở hạ tầng, hoàn thiện công tác quy hoạch... để tạo quỹ đất cho các nhà đầu tư. Đồng thời làm việc với các cơ quan ban ngành để sớm có đơn giá cho thuê đất, làm cơ sở để tính toán giá thành cho thuê lại đất.
- Tập trung cải thiện bộ máy hoạt động đảm bảo tinh gọn, hiệu quả trong đó chú trọng việc cải tiến các quy trình hỗ trợ khách hàng tạo điều kiện tốt nhất cho các nhà đầu tư, góp phần cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh của công ty.
- Ưu tiên thu hút các dự án đầu tư sử dụng công nghệ cao, sản phẩm thân thiện với môi trường, ít thâm dụng lao động, tiết kiệm tài nguyên và phù hợp với quy hoạch tại KCN Hiệp Phước nhằm mục tiêu hướng tới công tác thu hút đầu tư có sự chuyển biến tích cực, thực chất hơn theo hướng chuyên biệt, sinh thái...
- Tăng cường công tác quản lý, kiểm tra và giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc, kịp thời đưa ra các giải pháp, các Nghị quyết, quyết định để đảm bảo hiệu quả cao nhất trong hoạt động kinh doanh của công ty.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 
CHỦ TỊCH

Hồ Thị Hồng Hạnh

Phụ lục 1:**Nghị quyết của Hội đồng quản trị ban hành trong năm 2020**

STT	Số nghị quyết	Ngày ban hành	Nội dung tóm tắt
1	01/2020/NQ-HIPC-HĐQT	11/02/2020	NQ về việc bổ nhiệm Tổng giám đốc Vũ Đình Thi
2	02/2020/NQ-HIPC-HĐQT	17/02/2020	NQ về mức lương TGD Vũ Đình Thi
3	03/2020/NQ-HIPC-HĐQT	20/03/2020	NQ về tái bổ nhiệm Phó TGD Huỳnh Bảo Đức từ 20/2/2020
4	04/2020/NQ-HIPC-HĐQT	27/04/2020	NQ về hoãn tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên 2020
5	05/2020/NQ-HIPC-HĐQT	04/05/2020	NQ về thời gian chốt danh sách cổ đông và tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2020
6	06/2020/NQ-HIPC-HĐQT	15/06/2020	NQ về chưa thông qua tổng mức đầu tư điều chỉnh dự án KCN HP GD 2
7	07/2020/NQ-HIPC-HĐQT	15/06/2020	NQ về điều chỉnh giá vốn tạm tính dự án KCN HP GD 2
8	08/2020/NQ-HIPC-HĐQT	25/06/2020	NQ về giá vốn GD 1, BCTC KT 2019, PA PP LN, nhân sự HĐQT trình ĐHĐCĐTN 2020
9	09/2020/NQ-HIPC-HĐQT	25/06/2020	NQ về điều chỉnh KHLCNT DA Thành phần số 13
10	10/2020/NQ-HIPC-HĐQT	25/06/2020	NQ về hệ thống PCCC GD2
11	11/2020/NQ-HIPC-ĐHĐCĐ	30/06/2020	NQ của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020
12	12/2020/NQ-HIPC-HĐQT	30/06/2020	NQ bầu bà Hồ Thị Hồng Hạnh đảm nhiệm Chủ tịch HĐQT
13	14/2020/NQ-HIPC-HĐQT	15/07/2020	NQ tái bổ nhiệm bà Nguyễn Thị Bình _ Phó TGD
14	15/2020/NQ-HIPC-HĐQT	13/08/2020	NQ về chọn PWC làm đơn vị kiểm toán BCTC 2020
15	16/2020/NQ-HIPC-HĐQT	01/09/2020	NQ về miễn nhiệm ông Đinh Văn Tươi _ Phó TGD
16	17/2020/NQ-HIPC-HĐQT	09/09/2020	NQ về thẩm quyền phí duy tu
17	18/2020/NQ-HIPC-HĐQT		NQ về KHLCNT hạng mục hệ thống PCCC GD 2
18	19/2020/NQ-HIPC-HĐQT		NQ về chuyển hình thức trả tiền thuê đất hàng năm



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

Số: 10 /2022/BC-HIPC-HĐQT

TP Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 7 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2021 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước (sau đây gọi tắt là "Công ty") kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 **Báo cáo kết quả hoạt động năm 2021 của Hội đồng quản trị** với những nội dung chi tiết sau đây:

1. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2021

1. Tình hình triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 2021:

Ngày 10/12/2021, Công ty tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021. Tuy nhiên, Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết không thông qua nội dung chương trình họp, nên Đại hội đã kết thúc vào lúc 12h cùng ngày theo Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 số 06/2021/BB-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 10/12/2021 và đã được công bố thông tin trên website của HIPC vào lúc 14 giờ 58 phút ngày 10/12/2021.

2. Các công việc chưa thực hiện hoặc còn tồn đọng:

- Chưa thực hiện chia cổ tức năm 2017 do chưa hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán với nhà nước;
- Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 đã không thông qua chương trình và nội dung làm việc của Đại hội, cụ thể hiện vẫn còn các nội dung sau chưa được Đại hội thông qua:
 - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, năm 2020;
 - Báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu năm 2019, năm 2020;
 - Báo cáo của Tổng giám đốc về Kết quả hoạt động năm 2019 - Kế hoạch hoạt động năm 2020; Kết quả hoạt động năm 2020 - Kế hoạch hoạt động năm 2021;
 - Báo cáo của Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động năm 2019, 2020;
 - Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2019, 2020;



1

- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2019, năm 2020;
- Chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021.
- Hội đồng quản trị chưa trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt lại tổng mức đầu tư dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2;
- Công ty chưa xác định được mức giá vốn (tạm tính) để tính toán mức giá thành cho thuê đất. Hoạt động kinh doanh cho thuê đất tạm ngưng từ tháng 8 năm 2019 đến thời điểm hiện tại.

3. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 về mặt tài chính như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	TH 2020	KH 2021	TH 2021	TH2021/ KH2021	TH2021/ TH2020
1	Tổng doanh thu	572.444	310.934	204.946	66%	36%
2	Tổng giá vốn	302.473	249.297	136.134	55%	45%
3	Tổng chi phí	35.284	45.484	34.622	76%	98%
4	Lợi nhuận trước thuế	234.688	16.152	34.190	212%	15%
5	Thuế TNDN	0	0	0		
6	Lợi nhuận sau thuế	234.688	16.152	34.190	212%	15%

(Nguồn: Báo cáo tài chính 2021 chưa kiểm toán)

4. Về phân phối lợi nhuận năm 2021:

Căn cứ vào tờ trình số 18/2022/TTr-HIPC-TGD ngày 17/5/2022 của Tổng giám đốc trình HĐQT về phương án phân phối lợi nhuận năm 2021. Theo đó TGD trình HĐQT xem xét và trình ĐHCĐTN 2022 về việc không trích lập các quỹ và không chia cổ tức năm 2021. Lý do:

- LN sau thuế lũy kế năm trước tại 31/12/2020 : (511.241.410.196) đồng
- LN sau thuế chưa phân phối năm nay tại 31/12/2021 : 33.827.471.738 đồng
- LN sau thuế lũy kế năm nay tại 31/12/2021 : (477.413.938.458) đồng

Với tình hình tài chính của công ty như trên (kết quả chưa kiểm toán), HĐQT xin được báo cáo cổ đông về việc sẽ chưa trình Đại hội thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2021. Sau khi Báo cáo tài chính kiểm toán 2021 của công ty được chính thức phát hành, HĐQT sẽ trình lại nội dung này.

5. Hoạt động của HĐQT năm 2021:

Hội đồng quản trị gồm 07 thành viên, trong đó 03/07 thành viên HĐQT tham gia điều hành và 04/07 thành viên HĐQT không tham gia điều hành. Trong năm 2021, HĐQT tập trung vào các nhiệm vụ chính sau đây:

- Thực hiện chức năng nhiệm vụ của HĐQT theo quy định tại điều lệ và quy chế nội bộ về

quản trị Công ty.

- Tổ chức 01 phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021.
- HĐQT đã 4 lần tiến hành lấy ý kiến thành viên HĐQT bằng văn bản và tổ chức 04 phiên họp trực tiếp.
- Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành trong năm 2021

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2021/NQ-HIPC-HĐQT	12/04/2021	Thông nhất kế hoạch và thời gian tổ chức ĐHĐCĐTN 2021	100%
2	02/2021/NQ-HIPC-HĐQT	12/04/2021	Thông nhất trình ĐHĐCĐTN 2021 thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC 2021	100%
3	03/2021/NQ-HIPC-HĐQT	26/05/2021	Thông nhất dời thời gian tổ chức ĐHĐCĐTN 2021 từ ngày 31/5/2021 sang ngày 30/6/2021	100%
4	04/2021/NQ-HIPC-HĐQT	26/06/2021	Thông nhất hủy việc tổ chức ĐHĐCĐTN 2021 vào ngày 30/6/2021	100%
5	05A/2021/NQ-HIPC-HĐQT	22/10/2021	Hủy danh sách cổ đông ngày 04/5/2021 để chốt lại danh sách mới	100%
6	05/2021/NQ-HIPC-HĐQT	22/10/2021	Chốt lại DS cổ đông ngày 11/11/2021 để tổ chức ĐHĐCĐTN 2021	100%
			Chương trình và nội dung trình ĐH	100%
7	06/2021/NQ-HIPC-HĐQT	22/10/2021	Nhận sự tham gia HDTV ViePan	100%
8	07/2021/NQ-HIPC-HĐQT	22/10/2021	Hỗ trợ chi phí tạm cư	100%
9	08/2021/NQ-HIPC-HĐQT	22/10/2021	Thẩm quyền phi duy tu	100%
10	09/2021/NQ-HIPC-HĐQT	22/10/2021	Thu gom bùn thải	100%
11	10/2021/NQ-HIPC-HĐQT	22/10/2021	Thanh lý SG Coop	100%
12	11/2021/NQ-HIPC-ĐHĐCĐ	29/10/2021	Chưa chuyển loại Chứng khoán của Cổ đông Tuần Lộc	57%

3697
G TY
PHÂN
NG NG
P PH
T.P.H

13	12/2021/NQ-HIPC-HDQT	07/12/2021	Bổ sung chương trình ĐH thông qua Báo cáo kiểm toán 2019 và danh sách ứng cử viên tham gia HDQT	100%
14	14/2021/NQ-HIPC-HDQT	07/12/2021	Không đưa kiến nghị của nhóm cổ đông vào chương trình Đại hội	57%

6. Thay đổi Nhân sự Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc:

- Do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 vào ngày 10/12/2021 kết thúc nhưng các nội dung trình tại đại hội chưa được thông qua, nên thành viên HDQT giữ nguyên theo danh sách Đại hội đồng cổ đông các lần trước đã bổ nhiệm. Cụ thể:

STT	Họ tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HDQT	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Hồ Thị Hồng Hạnh	Chủ tịch HDQT	30/6/2020	
2	Bà Phạm Thị Việt	TV HDQT	29/4/2017	
3	Ông Mai Đăng Khôi	TV HDQT	30/6/2020	
4	Ông Vũ Đình Thi	TV HDQT	30/6/2020	
5	Bà Nguyễn Thị Bình	TV HDQT	29/4/2017	
6	Ông Nguyễn Văn Thịnh	TV HDQT	11/10/2019	
7	Ông Huỳnh Bảo Đức	TV HDQT	29/4/2017	

- Tuy nhiên, sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 kết thúc, nhóm cổ đông đại diện cho 59,0157% cổ phần có quyền biểu quyết đã tiếp tục tổ chức Đại hội và miễn nhiệm 03 thành viên HDQT, bầu bổ sung 03 thành viên HDQT mới.

- Cổ đông Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (Công ty Tân Thuận) (chiếm 40,5% VĐL) đã có đơn yêu cầu tòa án hủy bỏ Biên bản và Nghị quyết của nhóm cổ đông đại diện cho 59,0157% cổ phần có quyền biểu quyết lập.

- Kết quả vào ngày 07/7/2022, Tòa án nhân dân Huyện Nhà Bè đã có phán quyết hủy bỏ Biên bản và Nghị quyết do nhóm cổ đông đại diện cho 59,0157% cổ phần có quyền biểu quyết lập.

7. Hoạt động giám sát của HDQT đối với Ban Tổng Giám đốc:

Trong năm 2021, Ban Tổng giám đốc đã thực hiện nhiều báo cáo, tờ trình xin ý kiến cũng như cập nhật tình hình hoạt động kinh doanh trong kỳ cho các thành viên HDQT, BKS. Ngoài ra, Ban Tổng giám đốc đã trình bày các vấn đề trọng yếu còn tồn tại, cũng như đề xuất giải pháp xử lý đề HDQT có cơ sở xem xét, thảo luận và thông qua chủ trương thực hiện.

- Ban Tổng giám đốc đã triển khai thực hiện các chủ trương, nghị quyết của HĐQT cũng như tiến hành các nội dung công việc đảm bảo hoạt động thường nhật của công ty.

- Phối hợp với các cơ quan chức năng có thẩm quyền triển khai công tác phòng chống dịch bệnh Covid -19 tại KCN Hiệp Phước.

- Tuy nhiên việc công bố thông tin của Công ty liên tiếp chậm trễ, ảnh hưởng đến việc giao dịch cổ phiếu trên thị trường.

8. Lương, thưởng, thù lao của HĐQT, BKS và Ban TGD

7.1 Thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT đã chi trả trong năm 2021:

- Thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT đã chi trả trong năm 2021:

ĐVT: Ngàn đồng

	Nội dung	Số lượng	Ước thực hiện năm 2021					
			Thù lao/tháng	Số tháng đã chi trả	Số tháng chưa chi trả	Số đã tạm chi (1)	Số ước còn phải chi (2)	Ước TH chi năm 2021 (1)+(2)
I	HĐQT					638.000	58.000	696.000
1	Chủ tịch	1	10.000	11	01	110.000	10.000	120.000
2	TV HĐQT	6	8.000	11	01	528.000	48.000	576.000
II	BKS							
1	TV BKS	2	7.000	11	01	154.000	14.000	168.000
III	Thư ký HĐQT	1	5.000	12	0	60.000		60.000
III	Tổng cộng					852.000	72.000	924.000

(Ghi chú: ĐHĐCD thường niên 2021 chưa duyệt kế hoạch chi thù lao HĐQT/BKS/thư ký HĐQT năm 2021)

7.2 Lương của Thành viên chuyên trách phụ trách BKS năm 2021 như sau:

- Mức lương không thay đổi: 43,078,000 đồng/ tháng.
- Đã chi trả lương năm 2021: 43,078,000*12 tháng = 516,936,000 đồng
- Các chế độ khác như tiền cơm, tiền điện thoại, tiền đồng phục, tiền thưởng các ngày lễ tết, tháng lương thứ 13...: hưởng theo chính sách chung của công ty đối với người lao động có ký hợp đồng.

(Ghi chú: Mức lương ghi trên hợp đồng lao động là mức lương gộp trước thuế đã bao gồm các khoản BHXH, thuế TNCN ...người lao động phải đóng theo quy định).

7.3 Về việc trích lập quỹ thưởng HĐQT, BKS và Ban TGD năm 2021: Công ty chưa thực hiện trích lập các quỹ thưởng HĐQT, BKS và Ban TGD năm 2021 do chưa có nghị quyết của ĐHĐCD thường niên 2021 về nội dung này.

7.4 Về tiền lương, tiền thưởng của Ban Tổng giám đốc: Ban Tổng giám đốc được chi trả lương, thưởng và các chế độ phúc lợi khác được trả theo vị trí, chức danh công việc gắn với mức độ hoàn thành nhiệm vụ và các quy định hiện hành của công ty. Mức lương của thành viên Ban TGD được phê duyệt bởi HĐQT theo chính sách lương của Công ty. Cụ thể:

DVT: Ngàn đồng

STT	Họ và tên	Số tháng làm việc	Tiền lương/tháng	Tiền lương trong năm 2021	Thưởng lễ, tết, tháng lương thứ 13	Tổng cộng lương thưởng năm 2021
1	Vũ Đình Thi	12	63,261	759,132	66,261	825,393
2	Nguyễn Thị Bình	12	45,701	548,412	48,701	597,113
3	Huỳnh Bảo Đức	12	45,701	548,412	48,701	597,113
4	Giang Ngọc Phương	12	45,701	548,412	48,701	597,113
	TỔNG CỘNG			2,404,368	212,364	2,616,732

9. **Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:** Không có tiểu ban HĐQT

10. **Báo cáo về các giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn Điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch :** Không có

11. **Tỷ lệ nắm giữ cổ phần của các cổ đông nội bộ (Đại diện vốn và sở hữu cá nhân) (tính đến ngày 18/7/2022)**

I	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	Chức danh	Số CP	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Bà Hồ Thị Hồng Hạnh	CT HĐQT	6.811.328	11,35%	Đại diện vốn
2	Ông Vũ Đình Thi	TV HĐQT – TGD	3.502.970	5,84%	Đại diện vốn
3	Ông Nguyễn Văn Thịnh	TV HĐQT	3.502.970	5,84%	Đại diện vốn
4	Ông Mai Đăng Khôi	TV HĐQT			
5	Bà Trần Ng Thủy Dương		3.502.970	5,84%	Đại diện vốn

6	Bà Phạm Thị Việt	TV HĐQT	6.000	0,010%	Cá nhân
7	Bà Nguyễn Thị Bình	TV HĐQT - PTGD	6.500.000	10,833%	Đại diện vốn
8	Ông Huỳnh Bảo Đức	TV HĐQT - PTGD	7.000.000	11,667%	Đại diện vốn
9	Ông Phạm Trung Kiên		6.500.000	10,833%	Đại diện vốn
II	BAN KIỂM SOÁT				
1	Ông Dương Minh Nhựt	TV BKS	3.502.970	5,84%	Đại diện vốn
2	Ông Nguyễn Quốc Dũng	TV BKS	3.502.970	5,84%	Đại diện vốn
3	Ông Hồ Ng. Công Khanh	TV BKS	0		
III	BAN TỔNG GIÁM ĐỐC				
1	Ông Vũ Đình Thi	Tổng giám đốc	nt		
2	Ông Huỳnh Bảo Đức	Phó TGD	nt		
3	Bà Nguyễn Thị Bình	Phó TGD	nt		
4	Ông Giang Ngọc Phương	Phó TGD	200	0,0008%	Cá nhân
5	Bà Lữ Thị Thu Vân	Kế toán trưởng	1.199	0,002%	Cá nhân

12. Nhận xét về tình hình hoạt động của công ty năm 2021

- Năm 2021, Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước tiếp tục gặp nhiều khó khăn trong công tác thu hút đầu tư. Nguyên nhân chính là do:
 - + Hoạt động kinh doanh và thu hút đầu tư tại KCN Hiệp Phước tạm ngưng do hiện trạng pháp lý chưa hoàn chỉnh làm ảnh hưởng kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
 - + HIPC vẫn chưa tách cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các Nhà đầu tư đã ký Hợp đồng khi đã thanh toán đủ 95% và đến thời hạn cấp sổ, chưa tạo được sự an tâm cho Nhà đầu tư, ảnh hưởng đến công tác thu hút đầu tư.
 - + Ngoài các yếu tố nêu trên thì dịch bệnh Covid-19 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến nền kinh tế của đất nước nói chung và các doanh nghiệp nói riêng. Một số doanh nghiệp bị ảnh hưởng sản xuất nên bị chậm tiến độ nộp tiền thuê đất/ phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng.
- Việc giao nền tái định cư tại dự án Khu dân cư Hiệp Phước 1 còn chậm do dự án Khu dân cư Hiệp Phước 1 chưa hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý và hạ tầng xây dựng.
- Công tác đầu tư xây dựng đã được thực hiện nghiêm túc theo các quy trình đầu tư, đảm bảo chất lượng.
- Công tác nộp tiền thuê đất cho nhà nước hiện chưa hoàn thành. Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền của TP Hồ Chí Minh để xác định giá thuê đất phải trả.
- Việc công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021, Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2021, Báo cáo thường niên năm 2021... bị chậm so với quy định do Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 chưa chọn được đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2021.

- Công ty thể hiện trách nhiệm của mình trong việc chăm lo đến cộng đồng thông qua việc trao học bổng cho học sinh nghèo, hỗ trợ quà tết cho công nhân, cho dân nghèo... và tổ chức các hoạt động chăm lo cho cộng đồng...

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022

1. Kiện toàn nhân sự HĐQT/BKS cho nhiệm kỳ mới (2022-2027).
2. Tập trung giải quyết dứt điểm vấn đề xác định đơn giá thuê đất, làm cơ sở để xúc tiến trở lại hoạt động kinh doanh, xử lý khó khăn cho các khách hàng. Trên cơ sở đó, hoạt động kinh doanh cho thuê lại đất sẽ được tiếp tục triển khai trong thời gian tới.
3. Đảm bảo công tác quản trị doanh nghiệp được thực hiện phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành thông qua việc trình ĐHĐCĐ sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động; Quy chế nội bộ về quản trị công ty; Quy chế hoạt động của HĐQT và Quy chế hoạt động của BKS nhằm từng bước chuẩn hóa công tác quản trị doanh nghiệp đáp ứng các chuẩn mực mới về quản trị hiện đại.
4. Tập trung cải thiện bộ máy hoạt động đảm bảo tinh gọn, hiệu quả trong đó chú trọng việc cải tiến các quy trình hỗ trợ khách hàng tạo điều kiện tốt nhất cho các nhà đầu tư, góp phần cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh của công ty.
5. Ưu tiên thu hút các dự án đầu tư sử dụng công nghệ cao, sản phẩm thân thiện với môi trường, ít thâm dụng lao động, tiết kiệm tài nguyên và phù hợp với quy hoạch tại KCN Hiệp Phước nhằm mục tiêu hướng tới công tác thu hút đầu tư có sự chuyển biến tích cực, thực chất hơn theo hướng chuyên biệt, sinh thái...
6. Tăng cường công tác quản lý, kiểm tra và giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc, kịp thời đưa ra các giải pháp, các Nghị quyết, quyết định để đảm bảo hiệu quả cao nhất trong hoạt động kinh doanh của công ty.

Trân trọng báo cáo Đại hội./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- CBTT;
- Lưu;



Nguyễn Văn Thịnh

Phụ lục 1:**Nghị quyết của Hội đồng quản trị ban hành trong năm 2021**

STT	Số nghị quyết	Ngày ban hành	Nội dung tóm tắt
1	01/2021/NQ-HIPC-HĐQT	11/02/2021	NQ về việc bổ nhiệm Tổng giám đốc Vũ Đình Thi
2	02/2021/NQ-HIPC-HĐQT	17/02/2021	NQ về mức lương TGD Vũ Đình Thi
3	03/2021/NQ-HIPC-HĐQT	20/03/2021	NQ về tái bổ nhiệm Phó TGD Huỳnh Bảo Đức từ 20/2/2021
4	04/2021/NQ-HIPC-HĐQT	27/04/2021	NQ về hoãn tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên 2021
5	05/2021/NQ-HIPC-HĐQT	04/05/2021	NQ về thời gian chốt danh sách cổ đông và tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2021
6	06/2021/NQ-HIPC-HĐQT	15/06/2021	NQ về chưa thông qua tổng mức đầu tư điều chỉnh dự án KCN HP GD 2
7	07/2021/NQ-HIPC-HĐQT	15/06/2021	NQ về điều chỉnh giá vốn tạm tính dự án KCN HP GD 2
8	08/2021/NQ-HIPC-HĐQT	25/06/2021	NQ về giá vốn GD 1, BCTC KT 2019, PA PP LN, nhân sự HĐQT trình ĐHĐCĐ TN 2021
9	09/2021/NQ-HIPC-HĐQT	25/06/2021	NQ về điều chỉnh KHLCNT DA Thành phần số 13
10	10/2021/NQ-HIPC-HĐQT	25/06/2021	NQ về hệ thống PCCC GD2
11	11/2021/NQ-HIPC-ĐHĐCĐ	30/06/2021	NQ của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021
12	12/2021/NQ-HIPC-HĐQT	30/06/2021	NQ bầu bà Hồ Thị Hồng Hạnh đảm nhiệm Chủ tịch HĐQT
13	14/2021/NQ-HIPC-HĐQT	15/07/2021	NQ tái bổ nhiệm bà Nguyễn Thị Bình _ Phó TGD
14	15/2021/NQ-HIPC-HĐQT	13/08/2021	NQ về chọn PWC làm đơn vị kiểm toán BCTC 2021
15	16/2021/NQ-HIPC-HĐQT	01/09/2021	NQ về miễn nhiệm ông Đinh Văn Tươi _ Phó TGD
16	17/2021/NQ-HIPC-HĐQT		NQ về thẩm quyền phí duy tu
17	18/2021/NQ-HIPC-HĐQT	09/09/2021	NQ về KHLCNT hạng mục hệ thống PCCC GD 2
18	19/2021/NQ-HIPC-HĐQT		NQ về chuyển hình thức trả tiền thuê đất hàng năm

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2020

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước;
- Quy chế Quản trị nội bộ của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước;
- Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam ngày 25/6/2020.

Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (Công ty) xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2019 như sau:

1. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Ban Kiểm soát (BKS) nhiệm kỳ 2017 - 2022 gồm 03 thành viên, tính đến thời điểm hiện tại thành phần BKS gồm:

1. Ông Võ Tuấn Anh Thành viên
2. Ông Dương Minh Nhựt Trưởng ban đến ngày 05/8/2019
Thành viên từ ngày 06/8/2019 đến nay
3. Ông Nguyễn Quốc Dũng Thành viên

Hiện tại, BKS chưa có thành viên đảm nhiệm chức danh Trưởng BKS. Nội dung này đã được HĐQT Công ty báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2019 ngày 11/10/2019. Đến ngày 07/11/2019, các thành viên BKS đã họp và thống nhất phân công ông Võ Tuấn Anh là Người phụ trách BKS.

Hoạt động của BKS trong năm 2019 tập trung chủ yếu vào các nội dung cụ thể như sau:

- Tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp lệ trong việc ghi chép sổ sách kế toán và lập các báo cáo tài chính hàng quý, năm nhằm đánh giá tính chính xác của các số liệu tài chính;
- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty;
- Kiểm tra tình hình thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản;

- Kiểm tra tình hình đầu tư tài chính và góp vốn vào doanh nghiệp khác;
- Xem xét tính hợp lý, hợp lệ của các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị (HDQT), Ban điều hành trong công tác quản lý, điều hành phù hợp với quy định của Pháp luật, Điều lệ, Quy chế Quản trị nội bộ và tình hình thực tế của Công ty;
- Tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị, kiểm tra giám sát việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với HDQT, Ban điều hành và các cán bộ quản lý.

2. Kết quả giám sát hoạt động của HDQT và Ban điều hành:

2.1 Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Hội đồng quản trị gồm 07 thành viên, trong đó: 03/07 thành viên HDQT tham gia điều hành (bao gồm Tổng Giám đốc và 2 Phó Tổng Giám đốc) – tính đến ngày 06/02/2020 còn lại 02/07 thành viên HDQT tham gia điều hành (2 Phó Tổng Giám đốc) do nhiệm kỳ Tổng Giám đốc của ông Nguyễn Trường Bảo Khánh đã kết thúc ngày 06/02/2020. Hiện nay, Tổng Giám đốc là ông Vũ Đình Thi (HDQT bổ nhiệm ngày 11/02/2020), chưa tham gia Hội đồng quản trị.

Bên cạnh đó, mặc dù số lượng thành viên HDQT không thay đổi so với năm 2018, tuy nhiên nhân sự thành viên HDQT trong năm 2019 đã có những thay đổi như sau:

- + Bãi nhiệm tư cách thành viên HDQT và vị trí Chủ tịch HDQT nhiệm kỳ 2017 - 2022 của ông Tề Trí Dũng kể từ ngày 28/6/2019.
- + Miễn nhiệm tư cách thành viên HDQT nhiệm kỳ 2017 - 2022 của ông Trần Đăng Linh kể từ ngày 30/9/2019.
- + Bầu bổ sung 02 thành viên HDQT nhiệm kỳ 2017 – 2022, gồm ông Nguyễn Minh Trí và ông Nguyễn Văn Thịnh, trong đó ông Nguyễn Minh Trí được HDQT bầu vào vị trí Chủ tịch HDQT.
- HDQT đã tuân thủ trình tự, thủ tục triệu tập và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019 (ngày 28/6/2019), Đại hội đồng cổ đông bất thường 2019 (ngày 11/10/2019), tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản (ngày 29/01/2019) theo quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy định nội bộ, đảm bảo và tạo điều kiện tốt để các cổ đông thực hiện các quyền như quyền được tiếp cận thông tin, quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề tại Đại hội đồng cổ đông, quyền đề cử, ứng cử và bầu cử đại diện của mình tham gia vào HDQT, BKS, ...
- Trong năm 2019, HDQT đã tổ chức 22 phiên họp tập trung và các lần lấy ý kiến HDQT bằng văn bản với 44 nghị quyết đã được ban hành. Trong đó tính từ Đại hội cổ đông thường niên năm 2019, HDQT đã tổ chức 11 phiên họp tập trung và các lần lấy ý kiến HDQT bằng văn bản với 15 nghị quyết đã được ban hành. Các cuộc họp của HDQT được triệu tập và tổ chức đúng theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động cũng như Quy chế quản trị nội bộ của Công ty;
- Các biên bản họp của HDQT có đầy đủ chữ ký của các thành viên dự họp hoặc các thành viên được ủy quyền dự họp, các nghị quyết của HDQT đều được ban hành một cách hợp

lệ trên cơ sở biên bản họp HĐQT và đúng với thẩm quyền quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty.

2.2 Hoạt động của Ban điều hành:

- Tại các phiên họp HĐQT, Ban điều hành đều có đại diện tham dự đầy đủ và đã báo cáo, cập nhật tình hình hoạt động kinh doanh trong kỳ cho các thành viên HĐQT, BKS. Ngoài ra, Ban điều hành đã trình bày các vấn đề trọng yếu còn tồn tại, cũng như đề xuất giải pháp xử lý để HĐQT có cơ sở xem xét, thảo luận và thông qua chủ trương thực hiện.

Tuy nhiên, đến nay, Ban điều hành vẫn chưa tập trung hoàn thiện công tác điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 trình HĐQT xem xét, thông qua làm cơ sở trình ĐHQĐ phê duyệt.

- Tính đến thời điểm 31/12/2019, Ban điều hành có 05 thành viên, gồm Tổng Giám đốc và 04 Phó Tổng Giám đốc. Ngoài ra, tại ngày 11/02/2020, Công ty đã có sự thay đổi về nhân sự điều hành như sau:

+ Ông Nguyễn Trường Báo Khánh - Tổng Giám đốc kết thúc nhiệm kỳ kể từ ngày 06/02/2020;

+ Ông Vũ Đình Thi được HĐQT bổ nhiệm giữ vị trí Tổng Giám đốc, nhiệm kỳ 05 năm kể từ ngày 11/02/2020.

- Ban điều hành đã chỉ đạo việc thực hiện công bố thông tin theo quy định pháp luật và Điều lệ của Công ty.

Tuy nhiên, riêng việc công bố BCTC soát xét 6 tháng đầu năm 2019 đã được thực hiện chậm hơn so với quy định – (*Chậm nhất là ngày 14/8/2019 phải công bố nhưng đến ngày 30/10/2019 Công ty mới công bố BCTC soát xét 6 tháng đầu 2019*), làm ảnh hưởng đến việc cổ phiếu HPI đã bị tạm dừng giao dịch trên hệ thống UpCoM từ ngày 02/10/2019 đến ngày 04/10/2019 và bị hạn chế giao dịch (*Chỉ được giao dịch vào phiên thứ Sáu hàng tuần*) từ ngày 07/10/2019 đến ngày 14/11/2019.

Ngoài ra, tính đến thời điểm lập báo cáo này, cổ phiếu HPI đã bị tạm dừng giao dịch trên hệ thống UpCoM từ ngày 21/5/2020 đến ngày 25/5/2020 và đang bị hạn chế giao dịch kể từ ngày 26/5/2020 do chậm công bố thông tin BCTC kiểm toán năm 2019.

2.3 Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT và Ban điều hành:

Mối quan hệ trong việc phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT và Ban điều hành là phù hợp với các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế Quản trị nội bộ của Công ty. Hoạt động của BKS luôn nhận được sự phối hợp tích cực của HĐQT, Ban điều hành và các phòng ban Công ty, tạo điều kiện cho BKS tiếp cận thông tin, được cung cấp số liệu hoạt động của Công ty một cách đầy đủ và nhanh chóng, giúp BKS hoàn thành nhiệm vụ.

3. Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết Hội đồng quản trị năm 2019:

3.1 Nghị quyết ĐHĐCĐ:

Căn cứ Nghị quyết số 03/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐ ngày 29/1/2019 của ĐHĐCĐ, Nghị quyết số 27/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN, 28/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN và 29/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28/6/2019 của ĐHĐCĐ thường niên 2019 và Nghị quyết số 38/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐBT ngày 11/10/2019 của ĐHĐCĐ bất thường 2019, tình hình thực hiện các nội dung chính như sau:

- Về hoạt động kinh doanh cho thuê đất: Công ty vẫn tạm thời ngừng kinh doanh các lô đất mới trong năm 2019. Doanh thu năm 2019 chủ yếu từ các hợp đồng cho thuê lại đất từ năm 2018 trở về trước được ghi nhận doanh thu theo quy định và từ các hoạt động khác của Công ty (*Chi tiết tại mục 5 của Báo cáo này*).
- Về kế hoạch đầu tư xây dựng: chi tiết tại mục 6 của Báo cáo này.
- Chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2018: Công ty đã thực hiện chi trả đầy đủ theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2018.
- Chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019: Công ty đã ký hợp đồng cung cấp dịch vụ kiểm toán và soát xét báo cáo tài chính năm 2019 với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam vào ngày 19/9/2019.

Do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 diễn ra ngày 28/6/2019 và lần đầu công tác lựa chọn đơn vị kiểm toán phải thực hiện theo hình thức đấu thầu, nên việc thực hiện và công bố BCTC soát xét 6 tháng đầu năm 2019 chậm hơn so với quy định là ngày 14/8/2019 phải công bố nhưng đến 30/10/2019 Công ty mới hoàn tất và công bố báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2019. Vì sự chậm trễ này nên Sở GD&ĐT Hà Nội đã có văn bản thông báo v/v cổ phiếu HPI bị tạm dừng giao dịch trên hệ thống UpCoM từ ngày 02/10/2019 đến ngày 04/10/2019 và bị hạn chế giao dịch từ ngày 07/10/2019 đến ngày 14/11/2019.

- Hoàn trả (bổ sung) chi phí đầu tư dự án KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 1, Giai đoạn 2 và dự án Nạo vét luồng Soài Rạp (*chưa bao gồm chi phí sử dụng vốn*) cho Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (Công ty Tân Thuận):

Căn cứ các Thỏa thuận nguyên tắc số 08/TTNT.IPC.18 ngày 08/02/2018 về việc “Thực hiện hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng Dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước Giai đoạn 01, 02 và dự án Nạo vét luồng Soài Rạp giữa Công ty CP Khu công nghiệp Hiệp Phước và Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp Tân Thuận” và Biên bản làm việc số 09/BB.IPC.18 ngày 06/3/2018 về việc “Xác nhận tổng chi phí đầu tư hoàn trả chính thức liên quan đến Dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 01, 02 và dự án Nạo vét luồng Soài Rạp giữa Công ty CP Khu công nghiệp Hiệp Phước và Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp Tân Thuận”, tiến độ thực hiện công tác này như sau:

+ Tính đến ngày 12/7/2018, Công ty đã thực hiện hoàn trả cho Công ty Tân Thuận với tổng số tiền là 100.889.793.238 đồng.

+ Tính đến ngày 06/11/2019, Công ty Tân Thuận đã xuất 05 hóa đơn GTGT cho Công ty với tổng giá trị là 90.316.478.772 đồng.

Như vậy, phần chênh lệch còn lại 10.573.314.466 đồng (*Phần chuyển giao công nợ ứng trước cho nhà thầu theo hợp đồng*) chưa được Công ty Tân Thuận xuất hóa đơn cho Công ty. Hiện nay, hai doanh nghiệp vẫn đang làm việc để giải quyết khoản chênh lệch này. Công ty cũng đã có văn bản số 53/2020/CV-HIPC-TCKT ngày 05/02/2020 gửi Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh xin ý kiến về vấn đề này nhưng đến nay chưa có văn bản phản hồi.

Lưu ý, giá trị hoàn trả theo Thỏa thuận nguyên tắc số 08 và Biên bản làm việc số 09 nêu trên chưa bao gồm chi phí sử dụng vốn và đến thời điểm hiện nay hai bên chưa ký kết Hợp đồng hoàn trả chi phí chính thức như đã thỏa thuận.

- Hoàn tất các công tác liên quan đến nhân sự HĐQT và BKS như sau:
 - + Bãi nhiệm tư cách thành viên HĐQT và vị trí Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022) của ông Tề Trí Dũng kể từ ngày 28/6/2019.
 - + Miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022) của ông Trần Đăng Linh kể từ ngày 30/9/2019.
 - + Miễn nhiệm chức danh Trưởng Ban kiểm soát của ông Dương Minh Nhật kể từ ngày 06/8/2019.
 - + Bầu bổ sung 2 thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022): ông Nguyễn Minh Trí (được HĐQT bầu giữ nhiệm vụ Chủ tịch HĐQT) và ông Nguyễn Văn Thịnh.
- Thông qua và ban hành “Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty CP KCN Hiệp Phước (Sửa đổi lần thứ VI)” và “Quy chế nội bộ về quản trị Công ty CP KCN Hiệp Phước (Sửa đổi lần thứ II)”.
- Thông qua kế hoạch chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thư ký HĐQT năm 2019. Công tác chi trả thù lao được Công ty thực hiện đầy đủ và đúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ.
- Công ty không thực hiện chi trả cổ tức năm 2018. Cổ tức năm 2017 (Tỷ lệ 10% vốn điều lệ) chưa được thực hiện chi trả do chưa hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán cho Nhà nước theo quy định.

3.2 Nghị quyết Hội đồng quản trị:

Trong năm 2019, HĐQT Công ty đã ban hành 44 nghị quyết, trong đó có 15 nghị quyết ban hành từ sau Đại hội cổ đông thường niên năm 2019. Các vấn đề quan trọng đã được HĐQT quyết định theo đúng chức năng nhiệm vụ.

4. Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2019

Ban Kiểm soát nhất trí với ý kiến của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam đối với Báo cáo tài chính (BCTC) năm 2019 là ngoài ý kiến kiểm toán nêu tại “Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ” và “Vấn đề cần nhấn mạnh”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Bên cạnh đó, theo ý kiến kiểm toán tại “Vấn đề cần nhấn mạnh” của BCTC năm 2019: “Công ty cũng đã ghi nhận khoản dự phòng trị giá 274.639.989.461 đồng liên quan đến các hợp đồng cho thuê lại đất đã ghi nhận doanh thu hằng năm, phát sinh từ việc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất nêu trên. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền của TP.HCM để xác định giá thuê cuối cùng. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.”. Theo Thuyết minh số 21 của BCTC: “Đây là khoản dự phòng các chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến các hợp đồng cho thuê đất vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ các hợp đồng đó”. Về nội dung này, BKS lưu ý cần xem xét lại điều kiện, tính hợp lý của việc ghi nhận khoản dự phòng phải trả này, đảm bảo đầy đủ cơ sở và phù hợp theo quy định của chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp, trong khi đó BCTC kiểm toán năm 2019 được lập với căn cứ giá vốn tạm tính theo đơn giá thuê đất tạm xác định là 1.764.000 đồng/m².

5. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2019:

Hoạt động kinh doanh của Công ty thực hiện trong năm 2019 đạt kết quả như sau:

- Tổng doanh thu: thực hiện 715.630 triệu đồng, hoàn thành 114% kế hoạch và đạt 72% mức thực hiện của năm 2018.
- Tổng chi phí: thực hiện 1.503.225 triệu đồng, vượt hơn 2,75 lần kế hoạch và tăng khoảng 32% so với thực hiện năm trước.
- Lợi nhuận trước thuế: thực hiện -787.596 triệu đồng.

5.1. Về Doanh thu:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2019	TH 2019	TH 2018	TH 2019 / KH 2019	TH 2019 / TH 2018
1	Tổng Doanh thu	627.453	715.630	996.268	114%	72%
<i>1.1</i>	<i>Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	<i>610.471</i>	<i>634.684</i>	<i>946.117</i>	<i>104%</i>	<i>67%</i>
	- DT cho thuê lại đất	561.154	578.560	900.935	103%	64%
	+ Giai đoạn 1	45.436	115.721	169.187	255%	68%
	+ Giai đoạn 2	515.718	462.839	731.748	90%	63%

STT	Chỉ tiêu	KH 2019	TH 2019	TH 2018	TH 2019 / KH 2019	TH 2019 / TH 2018
	Hoạt động dịch vụ khác	49.317	56.125	45.182	114%	124%
	- DT Cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	29.385	31.990	27.871	109%	115%
	- DT Xử lý nước thải	15.033	18.043	11.424	120%	158%
	- DT Nhà lưu trú công nhân	3.777	4.267	3.751	113%	114%
	- DT Bãi đỗ xe	-	-	-		
	- DT Nước uống đóng chai	-	-	-		
	- DT Sân tennis	105	-	125		
	- DT Dịch vụ cho thuê trạm thu sóng	906	-	714		
	- DT Dịch vụ cho thuê kinh doanh nhà hàng	-	-	-		
	- DT dịch vụ cung ứng nguồn nhân lực	112	-	41		
	- DT dịch vụ thu gom rác	-	180	-		
	- DT Khác	-	1.645	1.256		131%
1.2	<u>Doanh thu hoạt động tài chính</u>	<u>15.923</u>	<u>76.677</u>	<u>46.588</u>	<u>482%</u>	<u>165%</u>
	- Lãi tiền gửi ngân hàng	5.072	53.836	25.361	1061%	212%
	- Lãi chậm thanh toán	10.850	21.280	19.763	196%	108%
	- Cổ tức được chia	-	1.561	1.463		107%
1.3	<u>Thu nhập khác</u>	<u>1.059</u>	<u>4.268</u>	<u>3.563</u>	<u>403%</u>	<u>120%</u>

- **Hoạt động cho thuê lại đất**: là hoạt động kinh doanh chính của Công ty, doanh thu đạt 578.560 triệu đồng, hoàn thành 103% kế hoạch năm và đạt mức 64% so với thực hiện năm trước. Doanh thu hoạt động này chiếm hơn 81% tổng doanh thu và chủ yếu là từ các hợp đồng từ năm 2018 trở về trước do năm 2019 Công ty tạm ngưng kinh doanh theo nghị quyết của ĐHDCĐ thường niên năm 2019. Tuy nhiên, trong năm 2019, Công ty đã thực hiện ký 2 hợp đồng cho thuê lại đất với 2 khách hàng mới tại KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2:

+ Công ty TNHH Schindler Việt Nam – 10.000 m²

Lý do: Công ty đã ký hợp đồng đặt cọc với doanh nghiệp này vào tháng 10/2018, đến đầu năm 2019 thì đủ điều kiện để ký hợp đồng thuê lại đất nên Công ty phải thực hiện theo đúng các điều khoản đã cam kết.

+ Công ty TNHH Nhôm hợp kim Tân Quang – 19.860 m²

Lý do: Công ty đã ký hợp đồng đặt cọc cho thuê lại đất với doanh nghiệp này vào tháng 6/2016. Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc thì thời hạn ký hợp đồng thuê lại đất đã hết hiệu lực trong năm 2016. Tuy nhiên, trong quá trình làm việc tiếp theo, sau khi xem xét đơn đề nghị tiếp tục thủ tục thuê lại đất và các nỗ lực của doanh nghiệp trong việc hoàn thiện hồ sơ pháp lý để được thuê đất tại khu công nghiệp, Công ty đã gia hạn thời gian ký hợp đồng thuê lại đất với doanh nghiệp đến tháng 9/2019.

Việc ký các hợp đồng cho thuê lại đất này theo các cam kết với khách hàng trước khi tạm ngưng kinh doanh trong năm 2019. Trong năm 2019, Công ty chỉ ghi nhận doanh thu phân bổ đối với hợp đồng với Schindler Việt Nam là 1,17 tỷ đồng.

Tính đến cuối năm 2019, Công ty đã cho thuê thêm 2,98 ha đất, cụ thể:

Dự án	Tổng diện tích đất thương phẩm (ha)	TH 2019 (ha)	Lũy kế đến năm 2019 (ha)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế đến 2019
KCN Hiệp Phước GD1	232,09	0	223,6	96,34%
KCN Hiệp Phước GD2	358,39	2,98	137,1	38,25%

- **Doanh thu cho thuê đất Giai đoạn 1:** thực hiện 115.721 triệu đồng, hoàn thành 255% kế hoạch và đạt 68% thực hiện năm 2018.

+ Trong năm 2019, Công ty không cho thuê thêm đất và lũy kế đến cuối năm 2019, tỷ lệ lấp đầy tại Giai đoạn 1 đạt 96,34%.

+ Doanh thu cho thuê đất tăng mạnh so với kế hoạch phần lớn là do ghi nhận từ các hợp đồng lớn đủ điều kiện hạch toán 100% giá trị hợp đồng, cụ thể: Công ty CP Hùng Vương (60,45 tỷ đồng), Công ty TNHH Dược phẩm ATIPHARM (14,98 tỷ đồng), Công ty VILUBE (33,83 tỷ đồng).

Lưu ý, tại KCN Giai đoạn 1, căn cứ hợp đồng cho thuê lại đất đã ký với Công ty CP Hùng Vương, doanh nghiệp này đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Công ty theo điều khoản tại hợp đồng. Cụ thể, đến trước năm 2019, doanh nghiệp chỉ thanh toán 68,6% giá trị hợp đồng và theo quy định tại hợp đồng cho thuê đất khách hàng phải chịu lãi phạt do chậm thanh toán, ước tính khoảng 91,96 tỷ đồng. Trong năm 2019, doanh nghiệp này đã thanh toán đủ tiền thuê đất nhưng chưa thanh toán phần lãi phạt chậm thanh toán. Hiện Công ty và doanh nghiệp này đang làm việc để thu hồi khoản nợ này.

- **Doanh thu cho thuê đất Giai đoạn 2:** thực hiện 462.839 triệu đồng, hoàn thành 90% kế hoạch năm và đạt 63% thực hiện năm 2018.

+ Trong năm 2019, Công ty chỉ thực hiện ký 2 hợp đồng thuê lại đất như đã trình bày ở trên và lũy kế đến cuối năm 2019, tỷ lệ lấp đầy tại Giai đoạn 2 đạt 38,25%.

+ Đa số các hợp đồng cho thuê lại đất có giá trị lớn tại Giai đoạn 2 đều được ghi nhận vào doanh thu theo kế hoạch năm. Một số hợp đồng có mức ghi nhận doanh thu khá thấp so với kế hoạch nên ảnh hưởng đến tình hình chung. Cụ thể, là các hợp đồng thuê lại đất của

Công ty TNHH Golden Health USA (489 triệu đồng / 19,56 tỷ đồng), Công ty CP Payola VN Food (308,13 triệu đồng / 12,32 tỷ đồng) và Công ty TNHH Cơ khí chính xác Thịnh Phát (205,7 triệu đồng / 8,22 tỷ đồng). Căn cứ theo điều khoản của hợp đồng thì các doanh nghiệp này thanh toán chậm hơn tiến độ. Theo số liệu kiểm tra, đến Quý I/2020 thì hợp đồng của Thịnh Phát đã được thanh toán theo đúng tiến độ, các hợp đồng còn lại vẫn chưa thanh toán đủ theo tiến độ.

Lưu ý: hiện nay, Công ty đang tiếp tục giải quyết một số hợp đồng cho thuê lại đất của khách hàng chậm thanh toán, chi tiết như sau:

+ Hợp đồng với Công ty CP Viet Cement Terminal (năm 2016), hiện nay chỉ thu được 30% giá trị hợp đồng. Dự án của doanh nghiệp này không được Hepza cấp phép để triển khai do điều kiện của lô đất để triển khai dự án không phù hợp với quy hoạch cụm cảng số 5. Công ty đã thống nhất với doanh nghiệp này thanh lý hợp đồng thuê lại đất và yêu cầu phải thanh toán tiền thuê đất và lãi phạt chậm thanh toán tính đến ngày thanh lý hợp đồng thuê lại đất.

Tuy nhiên, doanh nghiệp này phản hồi chỉ thanh toán thời gian giữ đất từ 16/12/2016 (ngày ký hợp đồng) đến 11/6/2018 (*Ngày Hepza công bố công văn của Bộ GTVT về việc dự án không phù hợp quy hoạch để triển khai*) và không đồng ý thanh toán lãi phạt chậm thanh toán. Hiện Công ty đang xem xét hướng giải quyết, đảm bảo các yếu tố về pháp lý và hiệu quả tài chính.

+ Hợp đồng với Công ty CP VN Oil (năm 2013), hiện nay chỉ thu được 4% giá trị hợp đồng. Do doanh nghiệp này vi phạm hợp đồng nhiều lần (*Nghĩa vụ thanh toán, triển khai dự án...*) và không có giải pháp để giải quyết dứt điểm các vấn đề còn tồn đọng nên Công ty đã đơn phương chấm dứt việc cho thuê đất và tiếp quản khu đất này. Sau khi Hepza ban hành quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư Nhà máy VN Oil, Công ty đã có văn bản đề nghị VN Oil thanh toán các khoản chi phí khôi phục hiện trạng khu đất, tiền thuê đất, lãi chậm thanh toán, ...) nhưng VN Oil không đồng ý và yêu cầu Công ty hoàn trả lại tiền thuê đất đã thanh toán. Hiện Công ty đã khởi kiện VN Oil yêu cầu trả nợ cho Công ty sau khi chấm dứt hợp đồng thuê lại đất (*Ngày 17/01/2020, Tòa án nhân dân quận 3 – TP.HCM đã nhận đơn khởi kiện VN Oil của Công ty*).

Việc thu hồi công nợ cho thuê đất quá thời hạn thanh toán đã được Kiểm toán nhà nước có ý kiến tại Biên bản đối chiếu của Kiểm toán Nhà nước Khu vực IV ngày 18/12/2018 đối với trường hợp của Công ty Hùng Vương, Công ty VN Oil. Mặc dù Công ty đã thực hiện một số biện pháp để thu hồi công nợ đối với 02 khách hàng này cũng như một số trường hợp khác, tuy nhiên đến thời điểm hiện nay Công ty vẫn chưa thu hồi đầy đủ các khoản nợ nêu trên. Bên cạnh đó, BKS lưu ý đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa thực hiện ghi nhận vào báo cáo tài chính các khoản nợ phải thu tiền thuê đất quá thời hạn và lãi phạt do chậm thanh toán của các khách hàng nêu trên.

- **Hoạt động các dịch vụ khác:** thực hiện 56,13 tỷ đồng, hoàn thành 114% kế hoạch năm và vượt 24% thực hiện năm 2018, chiếm 7,7% tổng doanh thu và vẫn chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp nước sạch – lắp đặt đồng hồ nước, xử lý nước thải (*Trong năm 2019 ghi nhận nhiều*

doanh nghiệp chính thức đi vào hoạt động cũng như gia tăng công suất hoạt động) và cho thuê nhà lưu trú công nhân, cụ thể:

- Doanh thu cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước: thực hiện 31,99 tỷ đồng, hoàn thành 109% kế hoạch năm và đạt 115% mức thực hiện năm 2018.
- Doanh thu xử lý nước thải: thực hiện 18,04 tỷ đồng, hoàn thành 120% kế hoạch năm và đạt 158% mức thực hiện năm 2018.
- Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân: thực hiện 4,27 tỷ đồng, hoàn thành 113% kế hoạch năm và đạt 114% mức thực hiện năm 2018.

- **Doanh thu hoạt động tài chính:** đạt 76,68 tỷ đồng, vượt hơn 4 lần so với kế hoạch năm và đạt 165% mức thực hiện năm 2018, chiếm 10,58% tổng doanh thu. Trong đó:

- Lãi tiền gửi ngân hàng: đạt 53.836 triệu đồng, vượt hơn 10 lần so với kế hoạch và tăng hơn 2 lần so với năm trước, mức tăng chủ yếu là do Công ty đang duy trì khoản tiền gửi khá lớn, khoảng 843,47 tỷ đồng (*Các khoản tiền gửi kỳ hạn từ 01 năm trở xuống*). Ngoài việc đáp ứng nhu cầu vốn lưu động, khoản tiền gửi còn dùng để bảo đảm hợp đồng cho thuê lại đất có giá trị lớn của khách hàng (*Công ty TNHH Sơn Jotun Việt Nam*).
- Lãi chậm thanh toán: đạt 21.280 triệu đồng, đạt 196% kế hoạch năm, và tăng 8% so với năm trước, là từ các khách hàng thực hiện thanh toán tiền thuê đất theo tiến độ được quy định trong hợp đồng cho thuê lại đất và chịu lãi chậm thanh toán.

5.2. Về Chi phí

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2019	TH 2019	TH 2018	TH 2019 / KH 2019	TH 2019 / TH 2018
2	Tổng Chi phí	547.144	1.503.225	1.141.872	275%	132%
2.1	<u>Giá vốn</u>	<u>486.838</u>	<u>1.446.472</u>	<u>1.083.829</u>	<u>297%</u>	<u>133%</u>
	- Giá vốn cho thuê lại đất	441.843	1.405.741	1.047.414	318%	134%
	+ <i>Giai đoạn 1</i>	<i>10.311</i>	<i>25.593</i>	<i>47.106</i>	<i>248%</i>	<i>54%</i>
	<i>Điều chỉnh giá vốn</i>	-	<i>89.939</i>	<i>151.151</i>		<i>60%</i>
	+ <i>Giai đoạn 2</i>	<i>431.532</i>	<i>564.366</i>	<i>655.239</i>	<i>131%</i>	<i>86%</i>
	<i>Điều chỉnh giá vốn</i>	-	<i>451.203</i>	<i>193.919</i>		<i>233%</i>
	- <i>Dự phòng phải trả cho các hợp đồng cho thuê đất GD 2 có rủi ro lớn</i>		<i>274.640</i>			
	- Cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	28.308	27.493	23.212	97%	118%
	- Xử lý nước thải	13.847	9.985	9.681	72%	103%
	- Nhà lưu trú công nhân	2.553	3.252	3.431	127%	95%

STT	Chỉ tiêu	KH 2019	TH 2019	TH 2018	TH 2019 / KH 2019	TH 2019 / TH 2018
	- Bãi đỗ xe	-		-		
	- Nước uống đóng chai	-	-	-		
	- Sân tennis	-	-	-		
	- Cho thuê trạm thu sóng	-	-	-		
	- Cho thuê kinh doanh nhà hàng	-	-	-		
	- Dịch vụ cung ứng nguồn nhân lực	288	-	90	0%	0%
2.2	<u>Chi phí bán hàng</u>	<u>17.738</u>	<u>14.328</u>	<u>17.426</u>	<u>81%</u>	<u>82%</u>
2.3	<u>Chi phí quản lý doanh nghiệp</u>	<u>41.557</u>	<u>36.331</u>	<u>40.739</u>	<u>87%</u>	<u>89%</u>
2.4	<u>Chi phí tài chính, trong đó:</u>	<u>398</u>	<u>2.411</u>	<u>(864)</u>	<u>607%</u>	<u>379%</u>
	- Trích lập dự phòng đầu tư tài chính (Cty Vie-Pan)	348	836	(958)	240%	-87%
	- Trích lập dự phòng đầu tư tài chính (Cty Long Hậu)	-	1.549	-		
2.5	<u>Chi phí khác</u>	<u>613</u>	<u>3.684</u>	<u>742</u>	<u>601%</u>	<u>496%</u>

Về giá vốn:

➤ **Giá vốn cho thuê đất:** thực hiện 1.405.741 triệu đồng, tăng hơn 3 lần so với kế hoạch và tăng 34% so với thực hiện năm trước.

Theo BCTC kiểm toán năm 2019, Công ty đã tiếp tục **tam điều chỉnh** giá vốn cho thuê đất của dự án KCN Hiệp Phước Giai đoạn 1 và dự án KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2 trên cơ sở đơn giá tiền thuê đất tạm tính là 1.764.000 đồng/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất được Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM trình Hội đồng thẩm định giá đất TP.HCM ngày 22/8/2019.

Theo Nghị quyết số 07/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 15/06/2020, HĐQT Công ty cũng đã thông qua nội dung “**giao Tổng Giám đốc lập BCTC năm 2019 với giá vốn tạm tính theo đơn giá thuê đất phải trả cho Nhà nước (tạm tính) là 1.764.000 đồng/m², phù hợp với tình hình thực tế; đảm bảo đúng theo quy định của chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp, thuế và các quy định pháp luật khác có liên quan**”.

Ngoài ra, theo BCTC kiểm toán năm 2019, Công ty cũng đã ghi nhận khoản dự phòng trị giá 274.640 triệu đồng liên quan đến các hợp đồng cho thuê lại đất đã ghi nhận doanh thu

hàng năm, phát sinh từ việc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất nêu trên (*Dự phòng các chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến các hợp đồng cho thuê đất vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ các hợp đồng đó*). Lưu ý rằng việc ghi nhận khoản dự phòng phải trả này để hạch toán vào giá vốn không tương ứng với việc ghi nhận doanh thu của hợp đồng cho thuê lại đất.

Việc điều chỉnh này đã ảnh hưởng rất lớn đến chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty, đặc biệt là giá vốn cho thuê đất trong năm 2019. Cụ thể:

- Giá vốn cho thuê đất giai đoạn 1: thực hiện 25.593 triệu đồng, tăng 2,5 lần so với kế hoạch và bằng 54% thực hiện năm trước. Mức tăng so với kế hoạch tương ứng với mức ghi nhận doanh thu từ các hợp đồng đủ điều kiện ghi nhận doanh thu một lần phát sinh trong năm 2019. Đồng thời, Công ty tạm ghi nhận bổ sung 89.939 triệu đồng giá vốn của các hợp đồng cho thuê đất đã ghi nhận doanh thu từ năm 2018 trở về trước, làm tăng tổng giá vốn cho thuê đất giai đoạn 1 lên thành 115.532 triệu đồng.
- Giá vốn cho thuê đất giai đoạn 2: thực hiện 564.366 triệu đồng, tăng 1,3 lần so với kế hoạch và bằng 86% so với năm trước. Việc hạch toán giá vốn được thực hiện tương ứng theo tỷ lệ phân bổ doanh thu. Đồng thời, Công ty tạm ghi nhận bổ sung 451.203 triệu đồng giá vốn của các hợp đồng cho thuê đất đã ghi nhận doanh thu từ năm 2018 trở về trước, làm tăng tổng giá vốn cho thuê đất giai đoạn 2 lên thành 1.015.569 triệu đồng.

Ngoài ra, Công ty ghi nhận thêm vào giá vốn khoản dự phòng phải trả trị giá 274.640 triệu đồng liên quan đến các hợp đồng cho thuê lại đất đã ghi nhận doanh thu hàng năm như đã trình bày ở trên, nên tổng giá vốn cho thuê đất năm 2019 ghi nhận là 1.405.741 triệu đồng.

➤ **Giá vốn các dịch vụ khác:**

- Cung cấp nước sạch và lắp đồng hồ nước: thực hiện 27.493 triệu đồng tương đương 97% kế hoạch, và tăng 18% so với năm trước, chủ yếu là do tăng lượng nước mua vào (*đảm bảo cung cấp cho các doanh nghiệp bắt đầu đi vào hoạt động*) và giá điện tăng hơn 2,3 lần so với cùng kỳ.
- Xử lý nước thải: thực hiện 9.985 triệu đồng bằng 72% kế hoạch và tăng 3% lần so với thực hiện năm trước. Mức tăng so với cùng kỳ cũng chủ yếu từ giá điện gia tăng. Năm nay hoạt động này giảm chi phí duy tu bảo dưỡng máy móc (*giảm từ 2,5 tỷ còn 464 triệu đồng*) nhưng lại gia tăng chi phí cải tạo Module 1 (*từ 35 triệu đồng lên 2,1 tỷ đồng*). Các chi phí khác được kiểm soát tốt nên nhìn chung mức gia tăng không đáng kể so với thực hiện năm 2018.
- Cho thuê nhà lưu trú công nhân: thực hiện 3.252 triệu đồng, tăng 27% kế hoạch, và bằng 95% so với năm trước. Mức giá tăng so với kế hoạch chủ yếu từ chi phí hành chính có liên quan của hoạt động này. Năm nay, hoạt động này không phát sinh chi phí cải tạo, sửa chữa nên mức thực hiện thấp hơn cùng kỳ.

Nhìn chung, công tác quản lý chi phí đối với các hoạt động dịch vụ khác được Công ty thực hiện khá tốt, mức gia tăng so với năm trước phù hợp với doanh thu, đảm bảo vẫn mang lại lợi nhuận gộp tốt.

- **Về chi phí tài chính:** 2,4 tỷ đồng, tăng gần 4 lần so với mức thực hiện cùng kỳ và tăng hơn 5 lần so với kế hoạch. Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty thực hiện trích lập dự phòng cho 2 khoản đầu tư tài chính tại Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật (Vie-Pan) là 836 triệu đồng (Do năm nay Vie-Pan lại ghi nhận lỗ hoạt động – năm trước khoản đầu tư này được hoàn nhập 958 triệu đồng) và tại Công ty cổ phần Long Hậu là 1,5 tỷ đồng (Do tại thời điểm 31/12/2019 giá giao dịch của cổ phiếu LHG chỉ còn 15.400 đồng/cổ phiếu, giảm so với giá trị đầu tư bình quân của Công ty là 17.118 đồng/cổ phiếu).
- **Về chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:** mức thực hiện lần lượt là 81% và 87% so với kế hoạch năm, bằng 82% và 89% so với thực hiện cùng kỳ. Nhìn chung, do năm nay hoạt động kinh doanh cho thuê đất tạm dừng, nên phần lớn các chi phí đều giảm mạnh, đặc biệt là các chi phí gắn liền với hoạt động kinh doanh (truyền thông, quảng bá thương hiệu, quảng cáo, hội thảo, ...). Tuy nhiên, một số khoản định phí (tiền lương, nhiên liệu, hành chính, ...) vẫn phải chi đầy đủ, đảm bảo cho hoạt động thường kỳ. Đồng thời trong năm nay, Công ty vẫn tiếp tục chi hoa hồng môi giới cho các hợp đồng đã ký trước đây và được thanh toán đủ nên mức giảm của các chi phí này không tương ứng với mức giảm của doanh thu.

5.3. VỀ KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2019	TH 2019	TH 2018	TH 2019 / KH 2019	TH 2019 / TH 2018
1	Tổng doanh thu	627.453	715.630	996.268	114%	72%
2	Tổng Chi phí	547.144	1.503.225	1.141.872	275%	132%
3	Lợi nhuận trước thuế TNDN	80.309	(787.596)	(145.604)		541%

Việc tạm ghi nhận bổ sung giá vốn mới như đã trình bày ở trên đã ảnh hưởng lớn đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty với lợi nhuận ghi nhận mức lỗ 787,6 tỷ đồng, không hoàn thành kế hoạch năm 2019 do Đại hội đồng cổ đông giao và **đây là năm thứ 2 liên tiếp Công ty ghi nhận lỗ hoạt động kinh doanh.**

Nếu loại trừ ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá vốn của các hợp đồng cho thuê đất đã ghi nhận doanh thu từ năm từ năm 2018 trở về trước (Chi ghi nhận giá vốn mới tạm tính cho năm 2019) và khoản dự phòng phải trả cho các hợp đồng thuê đất có rủi ro lớn thì lợi nhuận trước thuế năm 2019 của Công ty đạt khoảng 28,18 tỷ đồng.

Với kết quả kinh doanh nêu trên, lỗ lũy kế của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2019 là 745.436 triệu đồng đã vượt quá vốn điều lệ của Công ty là 600.000 triệu đồng, vốn chủ sở hữu

bị âm 4.228 triệu đồng. BKS lưu ý về quy định tại Khoản 1, Điều 32 Quy chế Tổ chức và Quản lý Thị trường giao dịch chứng khoán chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 634/QĐ-SGDHN ngày 24/9/2019 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội: “Điều 32 Hạn chế giao dịch. 1. Chứng khoán đăng ký giao dịch bị hạn chế về thời gian giao dịch hoặc biên độ dao động giá giao dịch khi xảy ra một trong các trường hợp sau: ... b) Tổ chức đăng ký giao dịch bị âm vốn chủ sở hữu căn cứ theo báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán hoặc báo cáo tài chính bán niên đã được soát xét...”.

Hoạt động kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng chủ yếu bởi yếu tố tiền thuê đất phải nộp một lần cho nhà nước trong khi hiện tại tiền thuê đất chưa được xác định chính thức và dự kiến nhiều khả năng sẽ ở mức cao trong tương lai. Đây là rủi ro rất lớn, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong các năm sắp tới.

5.4. Về tình hình tài chính

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018
1	Cơ cấu tài sản và nguồn vốn		
	Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	31,34%	35,35%
	Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	68,66%	64,65%
2	Cơ cấu nguồn vốn		
	Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	100,12%	76,19%
	Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	-0,12%	23,81%
3	Khả năng thanh toán		
	Khả năng thanh toán hiện hành	0,38	0,56
	Khả năng thanh toán nhanh	0,31	0,46
4	Khả năng sinh lời		
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	-124,09%	-15,98%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng Tài sản BQ (ROA)	-23,14%	-5,22%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu BQ (ROE)	-202,04%	-16,87%
5	Đòn bẩy tài chính (TS/VCSH)	-831,21	4,20

- Về Tài sản ngắn hạn: nhìn chung cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty không có nhiều biến động so với năm 2018, với giá trị giảm gần 5%. Một số khoản lưu ý:
 - Tiền mặt và đầu tư tài chính ngắn hạn (Phần lớn là khoản tiền gửi kỳ hạn từ 01 năm trở xuống) chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty. Khoản tiền gửi bao gồm khoản bảo đảm hợp đồng cho thuê lại đất có giá trị lớn của khách hàng (Công ty TNHH Sơn Jotun Việt Nam).

- Trả trước cho người bán ngắn hạn: chủ yếu là khoản ứng trước cho Công ty Tân Thuận liên quan đến việc hoàn trả (bổ sung) chi phí đầu tư dự án KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 1, Giai đoạn 2 và dự án nạo vét luồng Soài Rạp (chưa bao gồm chi phí sử dụng vốn) như đã trình bày ở phần trên.
- Phải thu ngắn hạn khác: ghi nhận mức giảm khá lớn, chủ yếu là chi tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng (Giảm 86,7% so với năm trước do Công ty đã nhận được hồ sơ bồi thường tại dự án KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2). Ngoài ra, Công ty cũng ghi nhận mức tăng khoản phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Mương Lớn 1 – Giai đoạn 2 (tăng hơn 11 lần so với năm trước) và cầu Rạch Rộp 1 – Giai đoạn 2 (tăng hơn 18 lần so với năm trước).

Đồng thời, như đã trình bày ở trên, BKS lưu ý đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa thực hiện ghi nhận vào báo cáo tài chính các khoản nợ phải thu tiền thuê đất quá thời hạn và lãi phạt do chậm thanh toán của một số khách hàng.

- Về Tài sản dài hạn: cơ cấu tài sản dài hạn của Công ty không có nhiều biến động so với năm 2018, với giá trị có sự gia tăng hơn 13%, chiếm tỷ trọng 68,7% tổng tài sản. Trong năm nay, Công ty còn phải trích lập dự phòng đầu tư tài chính tại Công ty CP Long Hậu và Công ty Vie-Pan.
- Cơ cấu nợ phải trả của Công ty ghi nhận một số khoản biến động đáng lưu ý:
 - Phải trả người lao động giảm, Công ty thực hiện chi trả đầy đủ các khoản lương và KPI cho người lao động, bao gồm là tiền lương tháng 13 và KPI - đánh giá hiệu quả công việc năm 2018.
 - Chi phí phải trả ngắn hạn: ghi nhận tăng 975,85 tỷ đồng. Đây là phần trích trước chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư, trong đó bao gồm trích trước tiền thuê đất trị giá là 1.563,689 tỷ đồng được xác định dựa trên đơn giá tiền thuê đất tạm tính là 1.764.000 đồng/m².
 - Vay ngắn hạn tăng 87% so với đầu kỳ, chủ yếu do phân loại lại các khoản nợ dài hạn đến hạn trả. Vay dài hạn giảm 27% so với đầu kỳ do trả nợ vay và phân loại lại nợ vay. Trong năm, Công ty thực hiện vay thêm 121 tỷ đồng, trả nợ vay 166 tỷ đồng và phân loại nợ dài hạn đến hạn trả 120 tỷ đồng.
Tỷ lệ nợ vay ngắn hạn và dài hạn / vốn điều lệ đang ở mức 66%, giảm so với mức 74% của năm trước.
 - Vốn chủ sở hữu ghi nhận mức âm 4,23 tỷ đồng do Công ty tạm điều chỉnh giá vốn và ghi nhận thêm vào giá vốn khoản dự phòng trị giá 274.640 triệu đồng liên quan đến các hợp đồng cho thuê lại đất đã ghi nhận doanh thu hằng năm, phát sinh từ việc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất như đã trình bày.
 - Khả năng thanh toán của Công ty giảm so với năm 2018, do ảnh hưởng của việc tạm điều chỉnh giá vốn cho thuê đất của dự án KCN Hiệp Phước GD1 và KCN Hiệp Phước GD2 như đã trình bày.

- Như vậy, tính đến thời điểm hiện nay tình hình tài chính của Công ty có dấu hiệu không an toàn, hoạt động kinh doanh tồn tại nhiều rủi ro, đặc biệt trong thời gian tới dự kiến nguồn thu từ hoạt động cho thuê đất nhiều khả năng sẽ bị sụt giảm do tạm ngừng kinh doanh, giá cho thuê đất dự kiến tăng cao vì ảnh hưởng của việc tăng giá vốn và khi tiền thuê đất phải nộp nhà nước được xác định chính thức sẽ ảnh hưởng rất lớn đến dòng tiền, khả năng thanh toán của Công ty.

6. Tình hình thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản:

- Tình hình thực hiện đầu tư:
 - San nền: Đã hoàn tất san nền lô F3 (13,57ha) và lô F7 (5,07ha). Đã phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu bước chuẩn bị đầu tư dự án thành phần DATP11 [San nền các lô đất còn lại]. Đang thực hiện bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án thành phần DATP11.
 - Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, thoát nước mưa, cấp nước, chiếu sáng, cây xanh*):
 - ✓ Đã phê duyệt dự án thành phần DATP13 [Đường – vỉa hè (giai đoạn 1), hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, cây xanh và chiếu sáng các tuyến đường còn lại theo quy hoạch điều chỉnh], đã phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án thành phần DATP13.
 - ✓ Hoàn thành công tác chuẩn bị triển khai hoàn thiện hạ tầng giao thông (gồm hệ thống thoát nước mưa, nền đường, mặt đường láng nhựa, nâng cao độ vỉa hè) cho các tuyến đường đã đầu tư kết cấu tạm thuộc khu E&F, đường số 14A.
 - Phần cầu:
 - ✓ Cầu Rạch Rộp 1 – giai đoạn 2 (*sử dụng vốn ngân sách Thành phố*): hoàn tất 60% khối lượng công trình.
 - ✓ Cầu Mương lớn 1 – giai đoạn 2 (*sử dụng vốn ngân sách Thành phố*): hoàn tất 70% khối lượng công trình.
 - ✓ Cầu Cá Chốt (giai đoạn 2): đã phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án thành phần DATP15, đã hoàn tất bước khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công.
 - Hệ thống thu gom và xử lý nước thải: hoàn tất đưa vào sử dụng Module 2 Nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2.
 - Tuyến ống thu gom nước thải bổ sung cho Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1: đã hoàn thành.
 - Hệ thống cấp nước bổ sung Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1: hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư hạng mục cải tạo, hoàn thiện hệ thống PCCC KCN Hiệp Phước giai đoạn 1, đang triển khai thi công.
 - Một số hạng mục xem xét chưa triển khai theo kế hoạch năm 2019 do chưa mang tính cấp thiết và chưa có nhu cầu kinh doanh: Bãi đậu xe, Nhà hành chính, Nhà xưởng tiêu chuẩn và công tác điều chỉnh quy hoạch.
- Công tác thực hiện đầu tư:
 - Trình tự, thủ tục đầu tư các dự án thành phần, các hạng mục dự án tuân thủ theo quy định pháp luật hiện hành.

- Công tác phê duyệt hồ sơ dự án được thực hiện theo đúng thẩm quyền.
 - Việc lựa chọn nhà thầu thực hiện các gói thầu của các dự án tuân thủ theo quy định pháp luật về đấu thầu và kế hoạch lựa chọn nhà thầu được duyệt.
 - Thực hiện việc quản lý dự án, quản lý chất lượng công trình theo các quy định pháp luật hiện hành.
 - Một số hạng mục đầu tư triển khai thực hiện chậm so với kế hoạch.
 - Phải đầu tư bổ sung một hạng mục vào dự án cho phù hợp với các quy định pháp luật liên quan là hạng mục Hoàn thiện hệ thống PCCC - Dự án "Module 1 nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN HP GD2 công suất Q = 3000 m³/ngày đêm, sử dụng nguồn dự phòng phí của dự án thành phần DATP7 không làm ảnh hưởng đến tổng mức đầu tư của dự án; hạng mục bổ sung được phê duyệt chủ trương thực hiện tại Nghị quyết 43/2019/NQ-HIPC-HĐQT ngày 21/11/2019.
- Kết quả thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản trong năm 2019:
- Tổng giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản trong năm 2019 là 188.461,9 triệu đồng, đạt 66% kế hoạch của năm 2019, bao gồm:
 - ✓ Công trình hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2: đạt 35% kế hoạch năm 2019.
 - ✓ Công trình hạ tầng khác: đạt 25% kế hoạch năm 2019.
 - ✓ Công trình sử dụng vốn ngân sách: đạt 100% kế hoạch năm 2019.
 - Kết quả thực hiện:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Hạng mục công việc	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	
			Thực hiện	TH/KH
A	Hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2	124.859,9	44.239,1	35%
1	San nền đất kinh doanh, hạ tầng kỹ thuật	42.165,9	42.165,9	100%
2	Đường- vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa	79.364,0	1.177,6	1%
3	Phản cầu	968,1	865,1	89%
4	Hệ thống đường ống cấp nước	1.001,9	30,5	3%
5	Nhà hành chính	1.060,0	-	0%
6	Dịch vụ	300,0	-	0%
B	Hạ tầng khác	19.856,9	4.952,4	25%
1	Bãi đậu xe	13.853,0	-	0%
2	Tuyến ống thu gom nước thải bổ sung	4.932,0	4.932,0	100%

STT	Hạng mục công việc	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	
			Thực hiện	TH/KH
3	Hệ thống cấp nước bổ sung	313,4	20,4	7%
4	Công trình dịch vụ	568,5	-	0%
5	Nhà xưởng tiêu chuẩn	190,0	-	0%
C	Công trình sử dụng vốn ngân sách	139.270,4	139.270,4	100%
1	Cầu Rạch Rộp 1 (giai đoạn 2)	68.933,6	68.933,6	100%
2	Cầu Mương Lớn 1 (giai đoạn 2)	70.336,9	70.336,9	100%
	Tổng cộng	283.987,2	188.461,9	66%

7. Kiến nghị:

- HĐQT và Ban điều hành chỉ đạo, thúc đẩy quá trình làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để sớm xác định tiền thuê đất phải nộp cho toàn bộ thời gian thuê của dự án KCN Hiệp Phước GD1 (phần diện tích đất còn lại) và dự án KCN Hiệp Phước GD2.

Trên cơ sở đó, HĐQT và Ban điều hành cần tập trung xây dựng và có kế hoạch trình ĐHĐCĐ phê duyệt phương án điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án KCN Hiệp Phước GD2 do ảnh hưởng của việc nộp tiền thuê đất trên cơ sở Biên bản đối chiếu của Kiểm toán Nhà nước ngày 18/12/2018 và các văn bản hướng dẫn liên quan của các cơ quan ban ngành Thành phố.

- Ban điều hành chú trọng công tác tài chính, trong đó lưu ý việc cân đối dòng tiền, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn; công tác dự báo thị trường nhằm phân tích, đánh giá kịp thời, chính xác trước khi xây dựng phương án kinh doanh, chính sách bán hàng, thu hút đầu tư; kế hoạch đầu tư xây dựng phù hợp với kế hoạch kinh doanh; lưu ý kiểm soát chặt chẽ và thực hiện các biện pháp tiết kiệm chi phí, lập kế hoạch hoạt động thận trọng, chi tiết, cụ thể theo từng năm trước khi trình HĐQT, ĐHĐCĐ thông qua.
- Ban điều hành chỉ đạo theo dõi, rà soát, đảm bảo thu đúng tiến độ thu tiền đối với các khách hàng thuê đất, cũng như các khoản công nợ tồn đọng, lãi phạt chậm thanh toán phát sinh liên quan theo quy định tại hợp đồng cho thuê đất đã được ký kết và báo cáo, đề xuất biện pháp xử lý trình HĐQT xem xét, quyết định.
- Ban điều hành thực hiện rà soát, điều chỉnh lại các điều khoản của hợp đồng cho thuê đất nhằm kiểm soát, hạn chế rủi ro phát sinh liên quan, đảm bảo phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh trong giai đoạn hiện nay.
- Ban điều hành có kế hoạch triển khai thực hiện công việc kiểm toán BCTC năm, BCTC soát xét bản niên, đảm bảo việc công bố thông tin đúng theo quy định.

- Ban điều hành tiếp tục liên hệ, làm việc với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè, các cơ quan ban ngành có liên quan đến công tác chuẩn bị, triển khai thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng tại khu 83 ha dự án KCN Hiệp Phước GD2.
- Ban điều hành chỉ đạo các phòng ban liên quan tiếp tục phối hợp thực hiện quyết toán các khoản chi tạm ứng tiền bồi thường với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè; tập trung rà soát, hoàn thiện cơ sở pháp lý của các hồ sơ thỏa thuận chuyển nhượng đất tại KCN Hiệp Phước Giai đoạn 3, Khu Cảng Hiệp Phước và Khu Đô thị Hiệp Phước.
- Ban điều hành chỉ đạo theo dõi diễn biến giá giao dịch cổ phần LHG, xây dựng phương án bán cổ phiếu LHG đảm bảo hiệu quả đầu tư và trình Hội đồng quản trị xem xét, quyết định đối với khoản đầu tư tại LHG vào thời điểm thích hợp do hiện tại HIPC chỉ sở hữu 1,95% vốn điều lệ LHG; ngoài ra, hiện nay Công ty đang trong giai đoạn chuẩn bị nguồn vốn nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh chính của Công ty.
- Ban điều hành thực hiện báo cáo, phân tích tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt – Nhật trình HĐQT xem xét, đánh giá lại hiệu quả của khoản đầu tư tại đơn vị này.

Trên đây là ý kiến, đánh giá của Ban Kiểm soát đối với các mặt hoạt động của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước trong năm tài chính 2019. Kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2020 xem xét thông qua.

Trân trọng kính chào.

Các thành viên Ban Kiểm soát trân trọng kính trình



Nguyễn Quốc Dũng
Thành viên



Võ Tuấn Anh
Thành viên



Dương Minh Nhật
Thành viên

- Xem xét, kiến nghị xử lý các nội dung còn tồn đọng, chưa được giải quyết từ ĐHĐCD thường niên năm 2020 và các vấn đề phát sinh từ tình hình hoạt động thực tế của Công ty.
- Kiểm tra tình hình thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản;
- Kiểm tra tình hình đầu tư tài chính và góp vốn vào doanh nghiệp khác;
- Xem xét tính hợp lý, hợp lệ của các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị (HDQT), Ban điều hành trong công tác quản lý, điều hành phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế Quản trị nội bộ và tình hình thực tế của Công ty;
- Tham gia các cuộc họp của HDQT, kiểm tra giám sát việc triển khai thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCD đối với HDQT, Ban điều hành và các cán bộ quản lý.

Trong năm 2020, BKS đã tiến hành 06 phiên họp tập trung, với sự tham gia đầy đủ của các thành viên BKS và thống nhất ban hành các văn bản cụ thể như sau:

STT	Nội dung văn bản	Ngày văn bản
1	Báo cáo của Ban kiểm soát tại ĐHĐCD thường niên năm 2020	26/6/2020
2	Thông báo về việc góp ý dự thảo Quy chế tổ chức và Hoạt động của BKS	24/7/2020
3	Thông báo về việc chỉ đạo phương án xử lý các nội dung còn tồn đọng của ĐHĐCD thường niên năm 2020 của HIPC	27/7/2020
4	Báo cáo về tình hình kiểm tra tài chính và hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2020 của HIPC	15/9/2020
5	Báo cáo về việc kiểm tra chính sách, hệ thống thang bảng lương của HIPC	12/11/2020
6	Thông báo về việc xử lý các nội dung còn tồn đọng của HIPC	12/11/2020
7	Thông báo về việc xử lý các nội dung còn tồn đọng của HIPC	08/01/2021

2. Kết quả giám sát hoạt động của HDQT và Ban điều hành:

2.1 Hoạt động của HDQT:

Căn cứ Nghị quyết số 11/2020/NQ-HIPC-ĐHĐCD ngày 30/6/2020 của ĐHĐCD thường niên năm 2020, HDQT Công ty hiện nay gồm 07 thành viên, trong đó: 03/07 thành viên HDQT tham gia điều hành (*bao gồm Tổng Giám đốc và 2 Phó Tổng Giám đốc*).

Theo quy định tại Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ về việc *Hướng dẫn quản trị công ty, áp dụng với công ty đại chúng*, Công ty hiện đáp ứng tiêu chí cơ cấu thành viên HDQT. Công ty cũng đã rà soát lưu ý của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội tại công văn số 1100/SGDHN-QLNY ngày 23/07/2020.

Nhân sự thành viên HDQT trong năm 2020 đã có những thay đổi như sau:

- Miễn nhiệm tư cách thành viên HDQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022) kể từ ngày 30/6/2020 đối với:
 - Ông Nguyễn Minh Trí – Chủ tịch HDQT.
 - Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh – Thành viên HDQT.
 - Bà Trần Đình Thu Nhi – Thành viên HDQT.

- Bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022) kể từ ngày 30/6/2020 đối với:
 - Bà Hồ Thị Hồng Hạnh
 - Ông Vũ Đình Thi
 - Ông Mai Đăng Khôi

HDQT đã tuân thủ trình tự, thủ tục triệu tập và tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2020 vào ngày 30/6/2020 theo quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy định nội bộ, đảm bảo và tạo điều kiện tốt để các cổ đông thực hiện các quyền như quyền được tiếp cận thông tin, quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề tại ĐHĐCĐ, quyền đề cử, ứng cử và bầu cử đại diện của mình tham gia vào HDQT, BKS, ...

Trong năm 2020, HDQT đã tổ chức 4 phiên họp tập trung và các lần lấy ý kiến HDQT bằng văn bản với 17 nghị quyết đã được ban hành. Trong đó, tính từ Đại hội cổ đông thường niên năm 2020, HDQT đã tổ chức 01 phiên họp tập trung (thực hiện bầu Chủ tịch HDQT) và các lần lấy ý kiến HDQT bằng văn bản với 07 nghị quyết đã được ban hành (*HDQT không tiến hành phiên họp định kỳ của Quý IV năm 2020*). Các cuộc họp của HDQT được triệu tập và tổ chức đúng theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động cũng như Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

Các biên bản họp của HDQT có đầy đủ chữ ký của các thành viên dự họp, các nghị quyết của HDQT đều được ban hành một cách hợp lệ trên cơ sở biên bản họp HDQT và đúng với thẩm quyền quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty.

2.2 Hoạt động của Ban điều hành:

Tính đến thời điểm hiện nay, Ban điều hành có 04 thành viên, gồm Tổng Giám đốc và 03 Phó Tổng Giám đốc. Công ty đã có sự thay đổi về nhân sự điều hành như sau:

+ Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh - Tổng Giám đốc kết thúc nhiệm kỳ kể từ ngày 06/02/2020;

+ Ông Vũ Đình Thi được HDQT bổ nhiệm giữ vị trí Tổng Giám đốc, nhiệm kỳ 05 năm kể từ ngày 11/02/2020.

+ Ông Đinh Văn Tươi – Phó Tổng Giám đốc nghỉ hưu theo chế độ kể từ ngày 01/09/2020.

Ban điều hành đã chỉ đạo việc thực hiện công bố thông tin theo quy định pháp luật và Điều lệ của Công ty. Tuy nhiên, đối với công bố thông tin báo cáo tài chính thì Công ty liên tiếp chậm trễ, ảnh hưởng đến việc giao dịch trên thị trường, cụ thể:

➤ Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019:

Cổ phiếu HPI bị tạm dừng giao dịch trên hệ thống UPCoM từ ngày 21/5/2020 đến ngày 25/5/2020 và bị hạn chế giao dịch kể từ ngày 26/5/2020. Đến ngày 28/8/2020 thì được đưa ra khỏi diện bị hạn chế giao dịch theo thông báo số 871/TB-SGDHN ngày 26/8/2020 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Bên cạnh đó, do ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 không thông qua một số nội dung quan trọng, bao gồm báo cáo tài chính kiểm toán 2019 nên gây khó khăn cho HIPC trong việc phát hành Báo cáo thường niên năm 2019. Theo các văn bản nhắc nhở của UBCK Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội liên quan đến nội dung này, Công ty đã thực hiện và công bố Báo cáo thường niên năm 2019 vào ngày 17/8/2020 và nêu rõ nội dung báo cáo

thường niên này dựa trên các báo cáo chưa được ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 thông qua. Đồng thời, Công ty đã có văn bản số 411/2020/BC-HIPC-TGD ngày 17/8/2020 về việc lập và công bố thông tin báo cáo thường niên 2019 gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội để báo cáo và xin ý kiến hướng dẫn đối với sự việc này.

➤ Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán 2020:

Do báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 vẫn chưa được thông qua (BKS đã nêu tại các thông báo gửi đến HĐQT); đồng thời HĐQT chậm trễ trong việc xử lý một số nội dung do PwC kiến nghị nên đến ngày 11/6/2021 Công ty mới ban hành Báo cáo tài chính năm 2020 nên việc công bố báo cáo tài chính năm 2020 đã kiểm toán và Báo cáo thường niên năm 2021 không được thực hiện theo đúng quy định.

Đây là năm thứ 2 liên tiếp Công ty không thực hiện đúng quy định trong việc công bố thông tin này. Các cơ quan quản lý chức năng đã có các văn bản nhắc nhở và thông báo như sau:

+ Văn bản số 1290/UBCK-GSDC ngày 05/4/2021 của UBCK Nhà nước đề nghị Công ty thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán và Báo cáo thường niên năm 2020 theo đúng thời hạn quy định của pháp luật.

+ Thông báo số 1606/TB-SGDHN ngày 11/5/2021 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc nhắc nhở vi phạm trên toàn thị trường đối với các tổ chức đăng ký giao dịch chậm công bố báo cáo tài chính năm 2020 đã kiểm toán, trong đó có Công ty HIPC.

+ Thông báo số 1776/TB-SGDHN ngày 21/5/2021 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc tạm dừng giao dịch trên hệ thống giao dịch UPCoM đối với cổ phiếu của các tổ chức đăng ký giao dịch chậm công bố báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán, trong đó có Công ty HIPC (tạm dừng từ ngày 24/5/2021 đến ngày 26/5/2021).

+ Thông báo số 1886/TB-SGDHN ngày 26/5/2021 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc hạn chế giao dịch trên hệ thống giao dịch UPCoM đối với cổ phiếu của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (MCK: HPI), bắt đầu từ ngày 27/5/2021.

Tại ngày thực hiện báo cáo này, HIPC vẫn chưa nhận được thông báo của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc đưa cổ phiếu HPI ra khỏi diện bị hạn chế giao dịch.

2.3 Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT và Ban điều hành:

Mối quan hệ trong việc phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT và Ban điều hành là phù hợp với các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế Quản trị nội bộ của Công ty. Hoạt động của BKS luôn nhận được sự phối hợp tích cực của HĐQT, Ban điều hành và các phòng ban Công ty, tạo điều kiện cho BKS tiếp cận thông tin, được cung cấp số liệu hoạt động của Công ty một cách đầy đủ và nhanh chóng, giúp BKS hoàn thành nhiệm vụ.

3. Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT năm 2020:

➤ Tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2020:

Căn cứ Nghị quyết số 11/2020/NQ-HIPC-ĐHĐCĐ ngày 30/6/2020 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2020, tình hình thực hiện như sau:

• Các nội dung chưa được thông qua:

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019.
- Báo cáo hoạt động và báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2019 của HĐQT.

- Báo cáo hoạt động năm 2019 của Ban kiểm soát.
- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 được thực hiện bởi Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam.
- Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ được thực hiện bởi Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam.
- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2019.
- Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2020.

Đến thời điểm thực hiện Báo cáo này, các nội dung nêu trên vẫn chưa được HĐQT trình lại ĐHCĐ xem xét phê duyệt. BKS đã có thông báo số 02/2020/TB-BKS ngày 27/7/2020 gửi HĐQT kiến nghị xem xét xử lý các vấn đề tồn đọng này.

• Các nội dung đã được thông qua:

STT	Nội dung	Tình hình thực hiện
1	Chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2019 và Kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2020	Thực hiện chi trả thù lao đầy đủ và đúng nội dung được phê duyệt.
2	Chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020	<ul style="list-style-type: none"> - HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 15/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 13/8/2020 chọn Công ty TNHH PwC Việt Nam là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty. - PwC đã phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ 6 tháng và Báo cáo tài chính năm 2020.
3	Miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ III (2017 – 2022) đối với các ông bà có tên sau, kể từ ngày 30/6/2020: <ul style="list-style-type: none"> - Ông Nguyễn Minh Trí – Chủ tịch HĐQT - Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh – TV HĐQT - Bà Trần Đình Thu Nhi – TV HĐQT - Ông Võ Tuấn Anh – TV BKS 	Đã thực hiện.
4	Thông qua kết quả bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022) với các ông bà có tên sau, kể từ ngày 30/6/2020: <ul style="list-style-type: none"> - Bà Hồ Thị Hồng Hạnh - Ông Vũ Đình Thi - Ông Mai Đăng Khôi 	<ul style="list-style-type: none"> - Đã thực hiện. - HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 12/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 30/6/2020 thống nhất bầu bà Hồ Thị Hồng Hạnh đảm nhiệm vị trí Chủ tịch HĐQT HIPC.
5	Thông qua kết quả bầu bổ sung thành viên BKS nhiệm kỳ III (2017 – 2022) đối với các ông bà có tên sau đây, kể từ ngày 30/6/2020: <ul style="list-style-type: none"> - Ông Hồ Nguyễn Công Khanh 	Đã thực hiện.

STT	Nội dung	Tình hình thực hiện
6	Thông qua chế độ làm việc chuyên trách và phụ trách BKS đối với ông Dương Minh Nhật và mức lương của thành viên BKS chuyên trách phụ trách BKS.	Đã thực hiện. Ông Dương Minh Nhật đã ký hợp đồng lao động với HIPC vào ngày 01/7/2020.

➤ **Nghị quyết của Hội đồng quản trị:**

Trong năm 2020, HĐQT đã tổ chức 4 phiên họp tập trung và các lần lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản với 17 nghị quyết đã được ban hành. Trong đó tính từ Đại hội cổ đông thường niên năm 2020, HĐQT đã tổ chức 01 phiên họp tập trung (*thực hiện bầu Chủ tịch HĐQT*) và các lần lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản với 07 nghị quyết đã được ban hành (*HĐQT chưa tiến hành phiên họp định kỳ của Quý IV năm 2020*). Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập và tổ chức đúng theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động cũng như Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

Tuy nhiên, như đã trình bày, HĐQT vẫn chưa đưa ra phương án xử lý nhiều vấn đề còn tồn đọng sau ĐHĐCĐ thường niên 2020 như BKS đã kiến nghị tại thông báo số 02/2020/TB-BKS ngày 27/7/2020.

4. Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2020:

BKS nhất trí với ý kiến của Công ty TNHH PwC Việt Nam (PwC) đối với Báo cáo tài chính (BCTC) năm 2020 là ngoài ý kiến kiểm toán nêu tại “*Vấn đề cần nhấn mạnh*”, BCTC đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày BCTC.

Các vấn đề nhấn mạnh của PwC đã được BKS đề cập tại các thông báo về việc chỉ đạo phương án xử lý các nội dung còn tồn đọng tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.

5. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2020:

Hoạt động kinh doanh của Công ty thực hiện trong năm 2020 đạt kết quả như sau:

- **Tổng doanh thu:** 572.444 triệu đồng, tăng 11% so với kế hoạch năm và đạt 80% so với thực hiện năm 2019.
- **Tổng Chi phí:** 337.756 triệu đồng, đạt 75% so với kế hoạch năm và đạt 22% so với thực hiện năm 2019.
- **Lợi nhuận trước thuế:** 234.688 triệu đồng, vượt 3,47 lần so với kế hoạch năm.

Lưu ý: tại thời điểm thực hiện báo cáo này, BCTC kiểm toán năm 2019 và Kế hoạch kinh doanh năm 2020 đều chưa được ĐHĐCĐ thông qua.

5.1 Về doanh thu:

STT	Chỉ tiêu	TH 2019	KH 2020	TH 2020	TH 2020 / KH 2020	TH 2020 / TH 2019
I	Tổng Doanh thu	715.630	515.923	572.444	111%	80%
I.1	Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	634.684	473.144	484.846	102%	76%
	• DT cho thuê lại đất	587.683	409.750	428.427	105%	73%

STT	Chỉ tiêu	TH 2019	KH 2020	TH 2020	TH 2020 / KH 2020	TH 2020 / TH 2019
	- Giai đoạn 1	115.721	143.722	135.860	95%	117%
	- Giai đoạn 2	471.962	266.029	292.567	110%	62%
	• <i>DT hoạt động dịch vụ khác</i>	<u>56.125</u>	<u>63.393</u>	<u>65.423</u>	<u>103%</u>	<u>117%</u>
	- DT Cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	31.990	38.957	40.570	104%	127%
	- DT Xử lý nước thải	18.043	19.193	20.166	105%	112%
	- DT Nhà lưu trú công nhân	4.267	4.563	4.329	95%	101%
	- DT dịch vụ cung ứng nguồn nhân lực	-	180	-		
	- DT dịch vụ thu gom rác	180	500	-		
	- DT Khác	1.645	-	358		22%
	• <i>Các khoản giảm trừ doanh thu</i>	<u>(9.123)</u>	-	<u>(9.005)</u>		<u>99%</u>
1.2	Doanh thu hoạt động tài chính	76.677	40.405	84.137	208%	110%
	- Lãi tiền gửi ngân hàng	53.836	23.000	61.318	267%	114%
	- Lãi chậm thanh toán	21.280	17.405	20.965	120%	99%
	- Cổ tức được chia	1.561	-	1.853		119%
1.3	Thu nhập khác	4.268	2.375	3.461	146%	81%

- **Hoạt động cho thuê lại đất:** là hoạt động chính của Công ty, doanh thu đạt 428.427 triệu đồng, hoàn thành 105% kế hoạch năm và đạt mức 73% so với thực hiện năm trước. Doanh thu hoạt động này chiếm hơn 77% tổng doanh thu.

Do Công ty đã tạm ngưng kinh doanh từ năm 2019 theo nghị quyết của ĐHDCĐ thường niên năm 2019 nên nguồn thu từ hoạt động này vẫn hoàn toàn của các hợp đồng từ năm 2018 trở về trước và 2 hợp đồng năm 2019 (là của Công ty TNHH Schindler Việt Nam và Công ty TNHH Nhóm hợp kim Tân Quang - việc ký các hợp đồng cho thuê lại đất này theo các cam kết với khách hàng trước khi tạm ngưng kinh doanh trong năm 2019).

Tính đến cuối năm 2020, tình hình cho thuê đất của Công ty như sau:

Dự án	Tổng diện tích đất thương phẩm (ha)	Lũy kế đến năm 2020 (ha)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế đến 2020
KCN Hiệp Phước GĐ1	232,09	223,6	96,34%
KCN Hiệp Phước GĐ2	358,39	133,58	37,27%

- *Doanh thu cho thuê đất Giai đoạn 1:* thực hiện 135.860 triệu đồng, đạt 95% kế hoạch năm và vượt 17% so với thực hiện năm 2019.
 - + Trong năm 2020, Công ty không cho thuê thêm đất và lũy kế đến cuối năm 2020, tỷ lệ lấp đầy tại Giai đoạn 1 đạt 96,34%.
 - + Doanh thu cho thuê đất tăng so với năm 2019 phần lớn là do ghi nhận từ các hợp đồng lớn đủ điều kiện hạch toán 100% giá trị hợp đồng, cụ thể: Công ty CP Cảng Tân Cảng Hiệp Phước, Công ty TNHH Vi Dan.

Phần lớn nguồn thu từ các hợp đồng được thực hiện theo đúng kế hoạch đề ra, tuy nhiên nguồn thu từ hợp đồng với Công ty Hưng Hưng Long Phước chỉ đạt được hơn 3% nên kết quả thực hiện năm 2020 chỉ đạt được 95% kế hoạch năm.

Lưu ý: tại Báo cáo trình ĐHCĐ năm 2019, BKS đã nêu vấn đề về việc Công ty CP Hùng Vương vẫn chưa thanh toán khoản lãi phạt do chậm thanh toán, ước tính khoảng 91,96 tỷ đồng (tiền thuê đất đã thanh toán đủ). Đến thời điểm thực hiện báo cáo này, Công ty và Công ty CP Hùng Vương vẫn đang làm việc xong để thu hồi khoản nợ này.

- **Doanh thu cho thuê đất Giai đoạn 2:** thực hiện 292.567 triệu đồng, hoàn thành 110% kế hoạch năm và đạt 62% thực hiện năm 2019.

+ Trong năm 2020, Công ty không cho thuê thêm đất và lũy kế đến cuối năm 2020, tỷ lệ lấp đầy tại Giai đoạn 2 đạt 37,27%.

+ Phần lớn các hợp đồng đều được ghi nhận doanh thu theo đúng kế hoạch năm. Một số hợp đồng có mức ghi nhận cao do đủ điều kiện hạch toán 100% giá trị hợp đồng nên doanh thu thực hiện vượt kế hoạch năm. Cụ thể, là các hợp đồng của Công ty Thanh Luân (21,6 tỷ đồng / 553,7 triệu đồng), Công ty Rông Phương Bắc 2 (18,6 tỷ đồng / 478.2 triệu đồng), Công ty NYK Line (6,6 tỷ đồng / 5,98 tỷ đồng).

Bên cạnh đó cũng có một số hợp đồng có mức ghi nhận doanh thu khá thấp so với kế hoạch cần lưu ý. Cụ thể, là các hợp đồng của Công ty CP SXCN và TM Vít Việt (103 triệu đồng / 4,05 tỷ đồng), Công ty Payola VN Food (308 triệu đồng / 12 tỷ đồng).

Hoạt động này có mức ghi nhận khá thấp so với cùng kỳ năm trước là do cùng kỳ năm trước đã ghi nhận nhiều hợp đồng lớn đủ điều kiện hạch toán 100% giá trị (Vilube, Rông Phương Bắc 1, Cơ điện MEE, Sơn Jotun, Thiết bị lạnh Klaus...).

Trong năm, Công ty cũng đã ghi nhận khoản giảm trừ doanh thu từ Công ty VN Oil (3,56 tỷ đồng), thu hồi 34.974 m² đất và Công ty Viet Cement (5,45 tỷ đồng), 50.000 m² đất.

Lưu ý: đối với việc giải quyết trường hợp chậm thanh toán của Công ty VN Oil, Công ty đã thực hiện khởi kiện và có kết quả như sau:

➤ Tòa án nhân dân Quận 3 đã có Bản án số 978/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020 v/v “*Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”. Tuy nhiên, kết luận của Bản án này không giải quyết được yêu cầu của HIPC trong đơn khởi kiện nên Ban điều hành đã gửi đơn kháng cáo ngày 14/10/2020 và được phúc thẩm theo Quyết định số 1077/2021/QĐPT-KDTM ngày 16/3/2021 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

➤ Tòa án nhân dân TP. HCM đã có Bản án số 391/2021/KDTM-PT ngày 23/4/2021 và có kết luận không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của HIPC, giữ nguyên bản án sơ thẩm với nội dung chính như sau:

+ Công ty VN Oil thanh toán các khoản tiền: tiền phí bảo dưỡng, tiền phạt chậm thanh toán phí bảo dưỡng, chi phí khôi phục hiện trạng.

+ Không chấp nhận yêu cầu thanh toán của HIPC đối với tiền thuê đất và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê đất.

- **Hoạt động các dịch vụ khác:** thực hiện 65.423 triệu đồng, hoàn thành 103% kế hoạch năm và tăng 17% so với thực hiện năm 2019, chiếm 11% tổng doanh thu và vẫn chủ yếu

đến từ hoạt động cung cấp nước sạch – lắp đặt đồng hồ nước, xử lý nước thải (năm 2020 tiếp tục ghi nhận nhiều doanh nghiệp gia tăng công suất hoạt động) và cho thuê nhà lưu trú công nhân, cụ thể:

- Doanh thu cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước: thực hiện 40.570 triệu đồng, hoàn thành 104% kế hoạch năm và đạt 127% mức thực hiện năm 2019.
 - Doanh thu xử lý nước thải: thực hiện 20.166 triệu đồng, hoàn thành 105% kế hoạch năm và đạt 112% mức thực hiện năm 2019.
 - Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân: thực hiện 4.329 triệu đồng, hoàn thành 95% kế hoạch năm và đạt 101% mức thực hiện năm 2019.
- **Doanh thu hoạt động tài chính:** đạt 84.137 triệu đồng, vượt hơn 2 lần so với kế hoạch năm và vượt 10% mức thực hiện năm 2019, chiếm 14,7% tổng doanh thu. Trong đó:
- Lãi tiền gửi ngân hàng: đạt 61.318 triệu đồng, đạt 2,67 lần so với kế hoạch và vượt 14% mức thực hiện năm 2019. Công ty hiện vẫn đang duy trì khoản tiền gửi khá lớn, khoảng 848,3 tỷ đồng (Các khoản tiền gửi kỳ hạn từ 01 năm trở xuống). Ngoài việc đáp ứng nhu cầu vốn lưu động, khoản tiền gửi còn dùng để bảo đảm khoản vay tại HFIC.
 - Lãi chậm thanh toán: đạt 20.965 triệu đồng, hoàn thành 120% kế hoạch năm, và đạt 99% so với năm trước, là từ các khách hàng thực hiện thanh toán tiền thuê đất theo tiến độ được quy định trong hợp đồng cho thuê lại đất và chịu lãi chậm thanh toán.
 - Cổ tức được chia đạt 1.853 triệu đồng, là cổ tức năm 2019 của Công ty CP Long Hậu (theo Nghị quyết số 10/2020/NQ-LHC-HDQT ngày 16/7/2020 của HDQT Công ty CP Long Hậu).

5.2 Về chi phí

STT	Chỉ tiêu	TH 2019	KH 2020	TH 2020	TH 2020 / KH 2020	TH 2020 / TH 2019
2	Tổng Chi phí	1.503.225	448.292	337.756	75%	22%
2.1	Giá vốn	1.446.472	393.964	302.473	77%	21%
	- Giá vốn cho thuê lại đất	1.405.741	339.642	256.323	75%	18%
	+ Giai đoạn 1	33.939	74.728	71.259	95%	210%
	+ Giai đoạn 2	556.050	238.745	341.391	143%	61%
	<i>Điều chỉnh giá vốn</i>	815.752	26.170	(156.327)	-597%	-19%
	- Cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	27.493	35.493	32.225	91%	117%
	- Xử lý nước thải	9.985	14.505	10.306	71%	103%
	- Nhà lưu trú công nhân	3.252	4.213	3.618	86%	111%
	- Dịch vụ cung ứng nguồn nhân lực	-	111	-		
2.2	Chi phí bán hàng	14.328	11.018	4.703	43%	33%
2.3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	36.331	39.939	33.859	85%	93%
2.4	Chi phí tài chính, trong đó:	2.411	-	(4.179)		
	- Trích lập dự phòng đầu tư tài chính (Cty Vie-Pan)	836	-	(2.629)		
	- Trích lập dự phòng đầu tư tài chính (Cty Long Hậu)	1.549	-	(1.549)		
2.5	Chi phí khác	3.684	3.371	900	27%	24%

- Về giá vốn:

- **Giá vốn cho thuê đất:** thực hiện 256.323 triệu đồng, đạt mức 75% kế hoạch năm và 18% so với thực hiện năm 2019.

9


Theo BCTC kiểm toán năm 2019, Công ty đã tạm điều chỉnh giá vốn cho thuê đất của dự án KCN Hiệp Phước GD1 và dự án KCN Hiệp Phước GD2 (theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất được Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM trình Hội đồng thẩm định giá đất TP.HCM ngày 22/8/2019).

Đồng thời, theo BCTC kiểm toán năm 2019, Công ty cũng đã ghi nhận khoản dự phòng trị giá 274.640 triệu đồng liên quan đến các hợp đồng cho thuê lại đất đã ghi nhận doanh thu hằng năm, phát sinh từ việc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất nêu trên (Dự phòng các chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến các hợp đồng cho thuê đất vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ các hợp đồng đó).

Do đó, năm 2019, Công ty ghi nhận giá vốn cho thuê lại đất ở mức rất cao. Năm 2020, Công ty không thực hiện kinh doanh cũng như điều chỉnh tiền thuê đất ở dự án KCN Hiệp Phước GD1 và GD2, đồng thời hoàn nhập giá vốn của Công ty VN Oil và Công ty Viet Cement nên giá vốn ghi nhận ở mức khá thấp so với năm 2019.

➤ Giá vốn cho thuê đất Giai đoạn 1: thực hiện 71.259 triệu đồng, đạt mức 95% so với kế hoạch và 210% so với thực hiện cùng kỳ năm trước. Mức tăng so với cùng kỳ năm 2019 chủ yếu là do ghi nhận doanh thu từ Công ty CP Cảng Tân Cảng Hiệp Phước, giá vốn tăng tương ứng. Tuy nhiên, so với kế hoạch thì chưa ghi nhận được doanh thu như dự tính từ Công ty Hưng Hưng Long Phước nên giá vốn ghi nhận tương ứng ở mức thấp.

➤ Giá vốn cho thuê đất Giai đoạn 2: thực hiện 341.391 triệu đồng, vượt mức kế hoạch là 43% và đạt 61% mức thực hiện năm 2019. Việc hạch toán giá vốn được thực hiện tương ứng theo tỷ lệ phân bổ doanh thu. Do năm 2019 đã ghi nhận khoản *Dự phòng các chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến các hợp đồng cho thuê đất vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ các hợp đồng đó* nên giá vốn cho các hợp đồng cho thuê lại đất ở GD 2 sẽ tương đương với mức doanh thu ghi nhận trong kỳ. Riêng có trường hợp ngoại lệ sau:

+ Công ty Schindler và NYK Line là hợp đồng cho thuê lại đất có thời hạn lần lượt là 20 và 21 năm nên với giá vốn theo nghị quyết 07/2020/NQ-HIPC-HDQT ngày 15/6/2020 thì vẫn ghi nhận được lợi nhuận.

+ Công ty Nhôm Tân Quang: hợp đồng này ký trong năm 2019 nhưng chưa ghi nhận doanh thu trong năm 2019 vì chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đợt 01, nên không ghi nhận khoản trích dự phòng trên. Trong năm 2020 đã ghi nhận toàn bộ giá trị hợp đồng này.

➤ Điều chỉnh giá vốn: ghi nhận khoản Hoàn nhập giá vốn của công ty thanh lý Công ty VN Oil và Công ty Viet Cement là 108.869 triệu đồng.

• **Giá vốn các dịch vụ khác:**

➤ Cung cấp nước sạch và lắp đồng hồ nước: thực hiện 32.225 triệu đồng tương đương 91% kế hoạch, và tăng 17% so với năm trước, chủ yếu là do tăng lượng nước mua vào (đảm bảo cung cấp cho các doanh nghiệp bắt đầu đi vào hoạt động).

➤ Xử lý nước thải: thực hiện 10,31 triệu đồng bằng 71% kế hoạch và tăng 3% so với thực hiện năm trước. Các khoản khoản chi phí lớn ghi nhận mức tăng cao như: Chi phí điện

năng (tăng hơn 40%), Chi phí duy tu, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (tăng 2,5 lần), Chi phí lương (tăng gần 41%). Các chi phí khác được kiểm soát tốt.

- **Cho thuê nhà lưu trú công nhân:** thực hiện 3.618 triệu đồng, bằng 86% kế hoạch, và tăng 11% so với năm trước. Hầu hết các chi phí của hoạt động này đều ghi nhận gia tăng, trong đó: gia tăng chủ yếu từ chi phí duy tu, sửa chữa (tăng hơn 8 lần, với giá trị là 145 triệu đồng), chi phí lương tăng 31%, chi phí hành chính tăng 6%.
- **Về chi phí tài chính:** ghi nhận mức hoàn nhập 4,18 tỷ đồng từ khoản đầu tư tài chính tại Công ty cổ phần Long Hậu (1,55 tỷ) và Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật (2,63 tỷ).
- **Về chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:** mức thực hiện lần lượt là 43% và 85% so với kế hoạch năm, bằng 33% và 93% so với thực hiện cùng kỳ. Nhìn chung, do năm nay hoạt động kinh doanh cho thuê đất vẫn tiếp tục tạm dừng, nên phần lớn các chi phí đều giảm mạnh, đặc biệt là các chi phí gắn liền với hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, một số khoản định phí (tiền lương, nhiên liệu, hành chính, ...) vẫn phải chi đầy đủ, đảm bảo cho hoạt động thường kỳ. Đồng thời trong năm nay, Công ty vẫn tiếp tục chi hoa hồng môi giới cho các hợp đồng đã ký trước đây và được thanh toán đủ.

5.3 Về Kết quả kinh doanh:

STT	Chỉ tiêu	TH 2019	KH 2020	TH 2020	TH 2020 / KH 2020	TH 2020 / TH 2019
1	Tổng doanh thu	715.630	515.923	572.444	111%	80%
2	Tổng chi phí	1.503.225	448.292	337.756	75%	22%
3	Lợi nhuận trước thuế	(787.596)	67.631	234.688	347%	

Với việc tiếp tục tạm ngưng kinh doanh và không điều chỉnh bổ sung giá vốn cho thuê lại đất trong năm 2020, Công ty ghi nhận mức lợi nhuận trước thuế là 234 tỷ đồng, vượt hơn 3 lần so với kế hoạch năm. Tuy mang lại lợi nhuận nhưng lưu ý là cơ cấu lợi nhuận không đến từ hoạt động chính là cho thuê lại đất (*chỉ có các hợp đồng ở Giai đoạn 1 còn mang lại lợi nhuận*) mà đến từ các hoạt động dịch vụ, hoạt động tài chính cũng như từ các hoàn nhập làm giảm chi phí.

Hiện nay, Công ty đang tích cực làm việc với UBND Thành phố để hoàn thiện hồ sơ pháp lý có liên quan, tiếp tục thu hút đầu tư tại KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2.

5.4 Về tình hình tài chính:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019
1	Cơ cấu tài sản		
	Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	41,18%	31,34%
	Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	58,82%	68,66%
2	Cơ cấu nguồn vốn		
	Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	91,52%	100,12%
	Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	8,38%	-0,12%
3	Khả năng thanh toán		
	Khả năng thanh toán hiện hành	0,51	0,38
	Khả năng thanh toán nhanh	0,40	0,29
4	Khả năng sinh lời		

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	48,4%	-124,09%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng Tài sản BQ (ROA)	7,5%	-23,1%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu BQ (ROE)	208%	-202%
5	Đòn bẩy tài chính		
	Tổng tài sản/ Vốn chủ sở hữu	11,9	-831,2
	Nợ vay/ Vốn chủ sở hữu	1,2	-94,0

- **Về Tài sản ngắn hạn:** nhìn chung cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty năm 2020 không có nhiều biến động so với năm 2019, với giá trị là 1.116 tỷ đồng chủ yếu là các khoản tiền gửi Ngân hàng chiếm 77,5%, còn lại là các khoản phải thu ngắn hạn. Trong đó có một số khoản lưu ý như sau:

- **Tiền mặt và đầu tư tài chính ngắn hạn** (phần lớn là khoản tiền gửi kỳ hạn từ 01 năm trở xuống) chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty, với giá trị 864,6 tỷ đồng, tăng gần 15 tỷ đồng so với năm 2019. Ngoài việc đáp ứng nhu cầu vốn lưu động, khoản tiền gửi còn dùng để bảo đảm khoản vay tại HFIC.
- **Trả trước cho người bán ngắn hạn:** chủ yếu là khoản chênh lệch còn lại chưa được Công ty Tân Thuận xuất hóa đơn với giá trị là 10,5 tỷ đồng, liên quan đến việc hoàn trả (bổ sung) chi phí đầu tư dự án KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 1, Giai đoạn 2 và dự án nạo vét luồng Soài Rạp (chưa bao gồm chi phí sử dụng vốn).

Vấn đề này đã kéo dài từ năm 2019 đến nay nhưng vẫn chưa được giải quyết. Cục thuế TP.HCM đã có công văn số 8396/CT-TTHT ngày 20/7/2020 về việc lập hóa đơn, nêu rõ Công ty Tân Thuận phải có trách nhiệm lập hóa đơn GTGT trên tổng giá trị hoàn trả để HIPC làm căn cứ hạch toán chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN. HIPC đã có văn bản gửi Công ty Tân Thuận đề nghị giải quyết nhưng chưa được phản hồi.

- **Phải thu ngắn hạn khác:** ghi nhận mức giảm 19% so với năm 2019, nguyên nhân chủ yếu là do ngân sách Nhà nước hoàn trả một phần chi phí cầu Mương Lớn 1 – Giai đoạn 2, cầu Rạch Rộp 1- Giai đoạn 2 và chi phí nhà máy xử lý nước thải.

- **Về Tài sản dài hạn:** giá trị là 1.595,1 tỷ đồng, giảm 34% so với năm 2019. Nguyên nhân chủ yếu là từ việc điều chỉnh cách hạch toán nguyên giá Bất động sản đầu theo quan điểm của PwC, cụ thể:

Công ty PwC thực hiện bút toán điều chỉnh giảm Bất động sản đầu tư với giá trị 473 tỷ đồng. Việc điều chỉnh bút toán này do có sự khác biệt về phương pháp ghi nhận từ năm 2019 đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam thực hiện, đồng thời làm giảm đi giá trị tổng tài sản tương ứng. Khác biệt giữa hai cách tính của năm 2020 và 2019 đến từ việc xác định tỷ lệ giá vốn của phần bất động sản đã hoàn thành, được xác định là đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu.

- **Về nợ phải trả:** với giá trị là 2.481 tỷ đồng, giảm 29% so với năm 2019. Cơ cấu nợ phải trả của Công ty ghi nhận một số khoản biến động đáng lưu ý như sau:

- **Nợ ngắn hạn:** đạt mức 2.169,9 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng lớn 87% trong tổng nợ phải trả, ghi nhận giảm 25% (tương đương 725 tỷ đồng) so với năm 2019 chủ yếu là do:

- *Chi phí phải trả ngắn hạn* là 1.671,3 tỷ đồng, giảm 22% tương đương giảm 473 tỷ đồng so với năm 2019. Đây là phần trích trước giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư, trong đó bao gồm trích trước tiền thuê đất trị giá là 1.168,6 tỷ đồng được xác định dựa trên đơn giá tiền thuê đất tạm tính là 1.764.000 đồng/m². Mức giảm này tương ứng với bút toán điều chỉnh giảm Bất động sản đầu tư với giá trị 473 tỷ đồng theo ý kiến của PwC như đã nêu trên.
- *Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn* là 176,5 tỷ đồng, giảm 56,4% tương đương giảm 228,4 tỷ đồng so với năm 2019. Đây là các khoản tiền cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp chưa ghi nhận vào doanh thu, chờ phân bổ theo hợp đồng.
- *Vay ngắn hạn* là 104,6 tỷ đồng, giảm 14,2% tương đương giảm 17,3 tỷ đồng so với năm 2019, chủ yếu do Công ty trả nợ vay.
- *Nợ dài hạn*: đạt mức 311,7 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 13% trong tổng nợ phải trả, giảm 50% tương đương giảm 312,2 tỷ đồng so với năm 2019, nguyên nhân chủ yếu là:
 - *Doanh thu chưa thực hiện dài hạn* là 30,3 tỷ đồng, giảm 39,4 tỷ đồng tương đương giảm 56,5% so với năm 2019.
 - *Vay dài hạn* là 159 tỷ đồng, giảm 42,2% tương đương giảm 116,5 tỷ đồng so với năm 2019.
 - *Dự phòng phải trả dài hạn* là 118,3 tỷ đồng, giảm 57% tương đương giảm 156,3 tỷ đồng so với năm 2019. Đây là khoản dự phòng cho các hợp đồng cho thuê đất đã ký kết có rủi ro lớn mà trong đó những chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan vượt quá những lợi ích kinh tế dự tính thu được từ các hợp đồng này.
- *Về vốn chủ sở hữu*: ghi nhận giá trị là 229,9 tỷ đồng có cải thiện tích cực hơn so với số âm vốn chủ sở hữu (- 4,23 tỷ đồng) của năm 2019 do Công ty đã có lợi nhuận trở lại là 234,1 tỷ đồng so với mức lỗ khá cao trong năm 2019 (lỗ 788,1 tỷ đồng). Tuy nhiên mức lỗ lũy kế đến 31/12/2020 vẫn còn là 511,2 tỷ đồng.

Như vậy, hiện nay tình hình tài chính của Công ty có cải thiện đáng kể thông qua các chỉ số tài chính nêu trên so với năm 2019. Tuy nhiên nội tại vẫn còn nhiều bất ổn, chưa an toàn, hoạt động kinh doanh tồn tại nhiều rủi ro, nguồn vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng khá thấp trong cấu trúc vốn của Công ty do đang còn lỗ lũy kế, cân đối nguồn vốn và tài sản chưa hợp lý do Công ty đang dùng phần lớn nguồn vốn ngắn hạn để tài trợ cho tài sản dài hạn.

Hiện nay, HIPC đã được UBND Thành phố chấp thuận phương án điều chỉnh hình thức thuê đất trả tiền một lần sang hình thức thuê đất trả tiền hàng năm và HIPC tiếp tục phối hợp làm việc với các cơ quan chức năng để có đơn giá thuê đất và hoàn thiện các hồ sơ pháp lý có liên quan. Tuy nhiên, theo đánh giá của BKS, trong thời gian tới, nguồn thu chính từ hoạt động cho thuê lại đất nhiều khả năng vẫn bị sụt giảm mạnh do vẫn tạm ngừng kinh doanh (thời gian hoàn thiện pháp lý, đặc biệt là xác định tổng mức đầu tư và giá vốn kinh doanh, dự kiến sẽ kéo dài), nguồn thu từ các hợp đồng cũ trước đây đang thu hẹp, các mảng dịch vụ khác vẫn ổn định nhưng chưa có sự đột biến. Trong khi đó, các khoản chi thường xuyên và chi phí phải trả liên quan đến tiền thuê đất phải nộp nhà nước, chi phí đền bù giải tỏa, chi cho đầu tư hạ tầng xây dựng cơ bản sẽ phát sinh ngày càng tăng do giá đất dự kiến tăng cao trong quá trình đô thị hóa, giá cả đầu vào nguyên vật liệu tăng... sẽ ảnh hưởng rất lớn đến dòng tiền, khả năng thanh

toán của Công ty, đồng thời làm tăng giá vốn cho thuê đất tại KCN ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian đến.

6. Đánh giá tình hình đầu tư xây dựng:

- Tình hình thực hiện đầu tư xây dựng:

+ Hạ tầng kỹ thuật KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2:

▪ Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa:

- Đường số 19, 19A, 20, 22 và 22A (đường trong phân khu công nghiệp hỗ trợ 1): khởi công ngày 20/8/2020, đến 31/12/2020 hoàn thành 60% khối lượng công trình.
- Đường N3 (đường số 22 đoạn ngoài KCN hỗ trợ): khởi công ngày 05/9/2020, đến 31/12/2020 hoàn thành 40% khối lượng công trình.

▪ Phần cầu:

- Cầu Cá Chốt giai đoạn 2: Hoàn tất phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công. Chưa triển khai xây dựng.

▪ Hệ thống cấp nước:

- Hoàn thiện hệ thống trụ cứu hỏa PCCC thuộc KCN hỗ trợ 1, đường số 1, đường số 11 (nối dài) và đường số 24 theo hồ sơ thẩm duyệt PCCC đã được phê duyệt: hoàn tất công tác chuẩn bị đầu tư và lựa chọn nhà thầu.

+ Hạ tầng khác:

- Cải tạo hoàn thiện hệ thống PCCC KCN Hiệp Phước giai đoạn 1: hoàn thành.
- Cải tạo hệ thống PCCC Nhà lưu trú công nhân Block 1: hoàn tất cải tạo hệ thống đèn exit, đèn chiếu sáng sự cố.

+ Công trình sử dụng vốn ngân sách:

- Cầu Rạch Rộp 1 (giai đoạn 2): Hoàn thành.
- Cầu Mương Lớn 1 (giai đoạn 2): Hoàn thành.

- Kết quả thực hiện đầu tư xây dựng trong năm 2020:

+ Tổng giá trị thực hiện đầu tư xây dựng trong năm 2020 là 172.393,2 triệu đồng, đạt 62% kế hoạch dự kiến của năm 2020 (kế hoạch chưa được ĐHCĐ thông qua), bao gồm:

- Hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2: đạt 47% kế hoạch dự kiến của năm 2020.
- Hạ tầng khác: đạt 15% kế hoạch dự kiến của năm 2020.
- Công trình sử dụng vốn ngân sách: đạt 100% kế hoạch dự kiến của năm 2020.

+ Kết quả thực hiện:

đvt: triệu đồng

STT	Hạng mục công việc	KH 2020	TH 2020	
			TH	TH/KH
A	Hạ tầng kỹ thuật KCN Hiệp Phước giai đoạn 2	198.613,4	94.056,6	47%
1	Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa	189.250,5	93.953,6	
2	Phần cầu	103,0	103,0	
3	Hệ thống thu gom và xử lý nước thải	7.618,9	0,0	

STT	Hạng mục công việc	KH 2020	TH 2020	
			TH	TH/KH
4	Hệ thống đường ống cấp nước	1.641,0	0,0	
B	Hạ tầng khác	2.314,0	346,0	15%
1	Hệ thống cấp nước bổ sung	752,0	346,0	
	<i>Cải tạo hoàn thiện hệ thống PCCC KCN Hiệp Phước GD 1</i>	<i>346,0</i>	<i>346,0</i>	
	<i>Di dời tuyến ống cấp nước Công ty Saint Gobain VN tại lô C23b</i>	<i>406,0</i>	<i>0,0</i>	
2	Công trình dịch vụ	1.562,0	0,0	
	<i>Cải tạo hệ thống PCCC Nhà lưu trữ công nhân Block 1</i>	<i>1.562,0</i>	<i>0,0</i>	
C	Công trình sử dụng vốn ngân sách	77.990,6	77.990,6	100%
1	Cầu Rạch Rộ 1 (Giai đoạn 2)	46.912,0	46.912,0	
2	Cầu Mương Lớn 1 (Giai đoạn 2)	31.078,6	31.078,6	
	Tổng cộng	278.918,0	172.393,2	62%

- Đánh giá công tác thực hiện đầu tư:

- + Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2020 chưa được ĐHĐCĐ thông qua nên chỉ triển khai tiếp các hạng mục được chuyển tiếp từ năm 2019.
- + Việc lựa chọn nhà thầu được thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu và kế hoạch lựa chọn nhà thầu được duyệt.
- + Việc quản lý dự án, quản lý chất lượng công trình thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.
- + Một số hạng mục đầu tư triển khai bị chậm tiến độ.

7. Kiến nghị:

- HDQT và Ban điều hành chỉ đạo, thúc đẩy quá trình làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để sớm xác định tiền thuê đất phải nộp cho toàn bộ thời gian thuê của dự án KCN Hiệp Phước GD1 (phần diện tích đất còn lại) và dự án KCN Hiệp Phước GD2. Trên cơ sở đó, HDQT và Ban điều hành cần tập trung xây dựng và có kế hoạch trình ĐHĐCĐ phê duyệt phương án điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án KCN Hiệp Phước GD2.
- Ban điều hành chú trọng công tác tài chính, trong đó lưu ý việc cân đối dòng tiền, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn; công tác dự báo thị trường nhằm phân tích, đánh giá kịp thời, chính xác trước khi xây dựng phương án kinh doanh, chính sách bán hàng, thu hút đầu tư; kế hoạch đầu tư xây dựng phù hợp với kế hoạch kinh doanh; lưu ý kiểm soát chặt chẽ và thực hiện các biện pháp tiết kiệm chi phí, lập kế hoạch hoạt động thận trọng, chi tiết, cụ thể theo từng năm.
- Ban điều hành cần lưu ý đôn đốc các bộ phận liên quan xử lý các hồ sơ còn tồn đọng chưa quyết toán thanh toán và hoàn ứng các khoản tạm ứng nội bộ đang còn tồn đọng kéo dài.
- Ban điều hành chỉ đạo theo dõi, rà soát, đảm bảo thu đúng tiến độ thu tiền đối với các khách hàng thuê đất, cũng như các khoản công nợ tồn đọng, lãi phạt chậm thanh toán phát sinh liên quan theo quy định tại hợp đồng cho thuê đất đã được ký kết và báo cáo, đề xuất biện pháp xử lý trình HDQT xem xét, quyết định.

15


- Ban điều hành thực hiện rà soát, điều chỉnh lại các điều khoản của hợp đồng cho thuê đất nhằm kiểm soát, hạn chế rủi ro phát sinh liên quan, đảm bảo phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh trong giai đoạn hiện nay.
- Ban điều hành tiếp tục liên hệ, làm việc với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè, các cơ quan ban ngành có liên quan đến công tác chuẩn bị, triển khai thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng tại khu 83 ha dự án KCN Hiệp Phước GD2.
- Ban điều hành chỉ đạo các phòng ban liên quan tiếp tục phối hợp thực hiện quyết toán các khoản chi tạm ứng tiền bồi thường với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè; tập trung rà soát, hoàn thiện cơ sở pháp lý của các hồ sơ thỏa thuận chuyển nhượng đất tại KCN Hiệp Phước Giai đoạn 3, Khu Cảng Hiệp Phước và Khu Đô thị Hiệp Phước.
- Ban điều hành khẩn trương rà soát, hoàn thiện hồ sơ quyết toán đầy đủ các hạng mục duy tu, sửa chữa hạ tầng, đảm bảo tuân thủ tính pháp lý phê duyệt và thanh toán theo quy định hiện hành tránh việc tồn đọng kéo dài.
- Ban điều hành chỉ đạo theo dõi diễn biến giá giao dịch cổ phần LHG, xây dựng phương án bán cổ phiếu LHG đảm bảo hiệu quả đầu tư và trình HĐQT xem xét, quyết định đối với khoản đầu tư tại LHG vào thời điểm thích hợp do hiện tại HIPC chỉ sở hữu gần 2% vốn điều lệ LHG; ngoài ra, hiện nay Công ty đang trong giai đoạn chuẩn bị nguồn vốn nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh chính của Công ty.
- Ban điều hành thực hiện báo cáo, phân tích tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt – Nhật trình HĐQT xem xét, đánh giá lại hiệu quả của khoản đầu tư tại đơn vị này.

Trên đây là ý kiến, đánh giá của Ban Kiểm soát đối với các mặt hoạt động của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước trong năm tài chính 2020. Kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2021 xem xét thông qua.

Trân trọng ./.

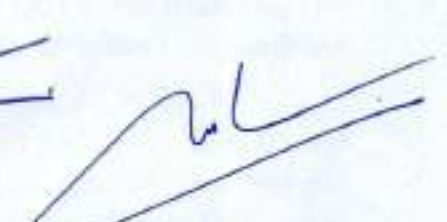
Các thành viên Ban Kiểm soát



Nguyễn Quốc Dũng
Thành viên



Hồ Nguyễn Công Khanh
Thành viên



Dương Minh Nhật
Thành viên

Trong năm 2021, BKS đã tiến hành 2 phiên họp tập trung và các lần lấy ý kiến qua hệ thống email, với sự tham gia / góp ý đầy đủ của các thành viên BKS và thống nhất ban hành các văn bản cụ thể như sau:

STT	Nội dung văn bản	Ngày văn bản
1	Thông báo về việc xử lý các nội dung còn tồn đọng của HIPC	08/01/2021
2	Thông báo về việc xử lý các nội dung còn tồn đọng và công tác tổ chức ĐHĐCĐ năm 2021	15/03/2021
3	Báo cáo của Ban kiểm soát tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2021	24/06/2021
4	Thông báo về công tác chuẩn bị tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 và xử lý một số vấn đề còn tồn đọng	30/06/2021
5	Thông báo về công tác chuẩn bị tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 và xử lý một số vấn đề còn tồn đọng	15/10/2021
6	Thông báo về việc vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin và công tác tổ chức Đại hội cổ đông năm 2021	12/11/2021
7	Thông báo về việc xử lý các nội dung còn tồn đọng của HIPC sau ĐHĐCĐ thường niên năm 2021	14/12/2021
8	Công văn phản hồi các thư đề nghị của ông Vũ Đình Thi	21/12/2021

2. Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT và Ban điều hành:

2.1 Hoạt động của HĐQT:

Căn cứ Nghị quyết số 11/2020/NQ-HIPC-ĐHĐCĐ ngày 30/6/2020 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2020, HĐQT Công ty gồm 07 thành viên, trong đó: 03/07 thành viên HĐQT tham gia điều hành (*bao gồm Tổng Giám đốc và 2 Phó Tổng Giám đốc*). Theo quy định tại Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ về việc *Hướng dẫn quản trị công ty, áp dụng với công ty đại chúng*, Công ty hiện đáp ứng tiêu chí cơ cấu thành viên HĐQT.

Trong năm 2021, HĐQT đã tổ chức 4 phiên họp tập trung và các lần lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản với 14 nghị quyết đã được ban hành. Trong đó, tính từ Đại hội cổ đông thường niên năm 2021, HĐQT không tổ chức họp tập trung. Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập và tổ chức đúng theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động cũng như Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

Các biên bản họp của HĐQT có đầy đủ chữ ký của các thành viên dự họp, các nghị quyết của HĐQT đều được ban hành một cách hợp lệ trên cơ sở biên bản họp HĐQT và đúng với thẩm quyền quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty.

Phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 của HIPC đã được tổ chức vào ngày 10/12/2021. Đại hội đã được triệu tập và tổ chức theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Tuy nhiên, diễn biến của Đại hội đã phát sinh rất nhiều vấn đề phức tạp (*chi tiết của diễn biến được ghi rõ tại Biên bản số 01/2021/BB-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 10/12/2021*). Tại phiên họp này, ĐHĐCĐ đã ban hành tổng cộng 02 biên bản và 01 nghị quyết, cụ thể (đính kèm):

- Biên bản số 06/2021/BB-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 10/12/2021
- Biên bản số 01/2021/BB-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 10/12/2021
- Nghị quyết số 01/2021/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 11/12/2021

Theo đó, Biên bản số 06 (ĐHĐCĐ không thực hiện biểu quyết thông qua biên bản này) đã được công bố thông tin. Biên bản số 01 và Nghị quyết số 01 chưa được công bố thông tin.

Theo quy định, các nội dung của ĐHĐCĐ phải được công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay thì 2 (hai) văn bản là Biên bản số 01 và Nghị quyết số 01 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 vẫn chưa được công bố theo đúng quy định.

Theo các văn bản của Tổng Giám đốc – Người phụ trách công bố thông tin của HIPC, nguyên nhân của việc chưa công bố thông tin là do nội dung của Biên bản số 01 và Nghị quyết số 01 có vấn đề như sau:

“... Vào thời điểm nay, việc từ chối công bố thông tin được thực hiện do chưa xác minh được tính đầy đủ, chính xác của nội dung được đề nghị công bố thông tin, trong trường hợp nội dung công bố thông tin chưa được làm rõ có thể gây nhầm lẫn, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của tất cả các cổ đông của Công ty HIPC trong đó có cổ đông là doanh nghiệp 100% vốn nhà nước. Việc công bố thông tin sẽ được thực hiện khi nội dung đề nghị công bố thông tin được xác minh tính đầy đủ, chính xác; có ý kiến của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền trong trường hợp nội dung có tính chất phức tạp, sự kiện ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư, có thông tin liên quan đến công ty ảnh hưởng lớn đến giá chứng khoán và cần phải xác nhận thông tin đó...” (chi tiết tại Thư phản hồi đính kèm).

Đồng thời, tại Thông báo số 03/2022/TB-HIPC-TGD ngày 28/01/2022 của Tổng giám đốc HIPC gửi Cán bộ, nhân viên HIPC, Tổng giám đốc HIPC đã thông báo cụ thể cho các cán bộ, nhân viên của Công ty HIPC rằng Biên bản số 01 và Nghị quyết số 01 là do nhóm cổ đông tự lập, không có giá trị pháp lý và không có hiệu lực thi hành (chi tiết tại Thông báo số 03 đính kèm).

Đến ngày 10/03/2022, cổ đông Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC) đã có Đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự về việc Yêu cầu hủy bỏ nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông gửi đến Tòa án Nhân dân huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh. Đến ngày 06/04/2022 thì Tòa án Nhân dân huyện Nhà Bè đã có Thông báo Thụ lý việc dân sự.

Liên quan vấn đề này, theo Điều 152 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14:

“Điều 152. Hiệu lực của nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

1. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông có hiệu lực kể từ ngày được thông qua hoặc từ thời điểm có hiệu lực ghi tại nghị quyết đó.

2. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật này và Điều lệ công ty.

3. Trường hợp có cổ đông, nhóm cổ đông yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài hủy bỏ nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 151 của Luật này, nghị quyết đó vẫn có hiệu lực thi hành cho đến khi quyết định hủy bỏ nghị quyết đó của Tòa án, Trọng tài có hiệu lực, trừ trường hợp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền...”

Như vậy, với toàn bộ thông tin Ban kiểm soát nhận được, tính đến thời điểm hiện nay không có thông báo, quyết định nào của các cơ quan có thẩm quyền xác định Biên bản 01 và Nghị quyết 01 là không phù hợp.

Do đó, với ba văn bản gồm Biên bản số 06, Biên bản số 01 và Nghị quyết số 01, tình trạng nhân sự HĐQT của HIPC như sau:

- Theo Biên bản số 06, ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 đã kết thúc vào 12h ngày 10/12/2021 và không có thay đổi về nhân sự HĐQT. Như vậy, HĐQT của HIPC vẫn gồm các thành viên sau:
 - Bà Hồ Thị Hồng Hạnh – Chủ tịch
 - Bà Phạm Thị Viêt
 - Bà Nguyễn Thị Bình
 - Ông Huỳnh Bảo Đức
 - Ông Vũ Đình Thi
 - Ông Nguyễn Văn Thịnh
 - Ông Mai Đăng Khôi
- Theo Biên bản số 01 và Nghị quyết số 01, thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2017 – 2022 có sự thay đổi như sau:
 - Bãi nhiệm thành viên HĐQT đối với Bà Hồ Thị Hồng Hạnh.
 - Miễn nhiệm thành viên HĐQT đối với Bà Phạm Thị Viêt và Ông Mai Đăng Khôi.
 - Thành viên HĐQT mới:
 - ✓ Bà Nguyễn Thị Bình
 - ✓ Ông Huỳnh Bảo Đức
 - ✓ Ông Vũ Đình Thi
 - ✓ Ông Nguyễn Văn Thịnh
 - ✓ Ông Phạm Trung Kiên
 - ✓ Ông Trần Nhân Tâm
 - ✓ Ông Trương Công Nghĩa

2.2 Hoạt động của Ban điều hành:

Tính đến thời điểm hiện nay, Ban điều hành có 04 thành viên, gồm Tổng giám đốc và 03 Phó Tổng giám đốc.

Ban điều hành đã chỉ đạo các công việc báo cáo, tờ trình xin ý kiến cũng như cập nhật tình hình hoạt động kinh doanh trong kỳ cho các thành viên HĐQT, BKS. Ngoài ra, Ban điều hành đã trình bày các vấn đề trọng yếu còn tồn tại, cũng như đề xuất giải pháp xử lý để HĐQT có cơ sở xem xét, thảo luận và thông qua chủ trương thực hiện. Bên cạnh đó, BKS nêu ra một số nội dung lớn liên quan đến hoạt động của HIPC, ảnh hưởng đến việc giao dịch trên thị trường.

a) Công bố thông tin:

➤ Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 và năm 2020:

Nội dung này BKS đã nêu tại Báo cáo Ban kiểm soát tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 (chưa được ĐHĐCĐ xem xét thông qua). Đến nay, HIPC vẫn chưa nhận được thông báo của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc đưa cổ phiếu HPI ra khỏi diện bị hạn chế giao dịch.

nl

nl⁴

➤ Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021:

Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2021, nội dung Chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021 chưa được thông qua. Đến ngày 10/03/2022, Tổng giám đốc đã có tờ trình số 04/2022/TTr-HIPC-TGD trình HĐQT HIPC về việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính soát xét 2021 và Báo cáo tài chính năm 2021. Tuy nhiên, đến nay, HĐQT vẫn chưa giải quyết nội dung này. Do đó, HIPC vẫn chưa thực hiện chọn đơn vị kiểm toán để kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2021 theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

b) Giải trình ý kiến của Ủy ban chứng khoán Nhà nước

Ủy ban chứng khoán Nhà nước đã có văn bản số 46/UBCK-GSĐC ngày 05/01/2022 (văn bản 46) về việc BCTC kiểm toán và trình tự, thủ tục họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021. Theo đó, UBCKNN đã đề nghị HIPC thực hiện giải trình bằng văn bản đối với các nội dung (chi tiết tại văn bản đính kèm):

- Việc từ chối không đưa vào chương trình họp ĐHĐCĐ các kiến nghị của cổ đông lớn đảm bảo tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 142 Luật doanh nghiệp 2020.
- Các phản ánh liên quan đến việc sử dụng số liệu ước tính để xác định giá vốn đối với diện tích khu công nghiệp cho thuê và việc ghi nhận doanh thu từng năm. Số liệu ước tính có sai lệch trọng yếu so với nghĩa vụ phải trả đối với Ngân sách nhà nước dẫn đến việc phải điều chỉnh giá vốn đã cung cấp; Việc HIPC chưa thực hiện nộp tiền sử dụng đất đang khai thác và chiếm dụng đất làm khu công nghiệp có diện tích đất lớn từ nhiều năm nay với lý do chưa có thông báo về tiền sử dụng đất.
- BCTC của HIPC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 chưa được các cổ đông của HIPC phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên ngày 30/6/2020.

Theo đó, Tổng giám đốc HIPC đã có văn bản số 23/2022/CV-HIPC ngày 14/01/2022 về việc phản hồi văn bản số 46/UBCK-GSĐC ngày 05/01/2022 của UBCKNN. Tuy nhiên, nội dung văn bản số 23 này chưa đáp ứng yêu cầu của UBCKNN. Do đó, UBCKNN tiếp tục có văn bản số 564/UBCK-GSĐC ngày 27/01/2022 (văn bản 564) về việc BCTC kiểm toán và trình tự, thủ tục họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021. Theo đó, UBCKNN đã nêu ra HIPC chưa giải trình đầy đủ các nội dung nêu tại văn bản 46 và đề nghị HIPC nghiêm túc thực hiện giải trình (chi tiết tại văn bản đính kèm):

- Chưa giải trình việc từ chối không đưa vào chương trình họp ĐHĐCĐ các kiến nghị của cổ đông lớn đảm bảo tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 142 Luật doanh nghiệp 2020.
- Lý do các BCTC của HIPC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và 31/12/2020 chưa được các cổ đông của Công ty phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 và năm 2021.

Đến thời điểm thực hiện Thông báo này, theo những thông tin Ban kiểm soát nắm được, HIPC vẫn chưa thực hiện phúc đáp văn bản 564 (hạn là trước ngày 12/02/2022).

2.3 Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT và Ban điều hành:

Mối quan hệ trong việc phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT và Ban điều hành là phù hợp với các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế Quản trị nội bộ của Công ty. Hoạt động của BKS luôn nhận được sự phối hợp tích cực từ HĐQT, Ban điều hành và các phòng ban Công ty, tạo điều kiện cho BKS tiếp cận thông tin, được cung cấp số liệu hoạt động của Công ty một cách đầy đủ và nhanh chóng, giúp BKS hoàn thành nhiệm vụ.

3. Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT năm 2021:

➤ Tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2021:

Căn cứ Nghị quyết số 01/2021/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 11/12/2021 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2021, tình hình thực hiện như sau:

- Các nội dung chưa được thông qua:
 - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, năm 2020;
 - Báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu năm 2019, năm 2020;
 - Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2019, năm 2020;
 - Báo cáo của Tổng giám đốc năm 2019, năm 2020;
 - Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2019, năm 2020;
 - Phương án phân phối lợi nhuận năm 2019, năm 2020;
 - Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2019, năm 2020;
 - Báo cáo chi trả thù lao / lương HĐQT, BKS năm 2020 và kết hoạch chi trả thù lao / lương HĐQT, BKS năm 2021;
 - Chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021.
- Các nội dung đã được thông qua:

STT	Nội dung	Tình hình thực hiện
1	Miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ III (2017 – 2022) đối với các ông bà có tên sau, kể từ ngày 11/12/2021: <ul style="list-style-type: none">- Bà Phạm Thị Việt- Ông Mai Đăng Khôi	Các nội dung của Nghị quyết 01 hiện đang được Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè thụ lý. Tính đến thời điểm hiện nay không có bất kỳ thông báo, quyết định nào của các cơ quan có thẩm quyền xác định Nghị quyết 01 là không phù hợp.
2	Bãi nhiệm thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022) đối với các ông bà có tên sau, kể từ ngày 11/12/2021: <ul style="list-style-type: none">- Bà Hồ Thị Hồng Hạnh	
3	Tăng số lượng thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022) từ 07 thành viên lên 09 thành viên, kể từ ngày 11/12/2021.	
4	Thông qua kết quả bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022) với các ông bà có tên sau, kể từ ngày 11/12/2021: <ul style="list-style-type: none">- Bà Nguyễn Thị Bình- Ông Huỳnh Bảo Đức- Ông Vũ Đình Thi- Ông Nguyễn Văn Thịnh- Ông Phạm Trung Kiên- Ông Trần Nhân Tâm- Ông Trương Công Nghĩa	

➤ **Nghị quyết của Hội đồng quản trị:**

Trong năm 2021, HĐQT đã tổ chức 4 phiên họp tập trung và các lần lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản với 14 nghị quyết đã được ban hành. Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập và tổ chức đúng theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động cũng như Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

4. Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021:

Công ty chưa thực hiện chọn đơn vị kiểm toán để thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2021.

5. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2021:

Hoạt động kinh doanh của Công ty thực hiện trong năm 2021 đạt kết quả như sau:

- **Tổng doanh thu:** 204.946 triệu đồng, đạt 66% so với kế hoạch và đạt 36% so với thực hiện năm 2020
- **Tổng Chi phí:** 170.756 triệu đồng, đạt 58% so với kế hoạch năm và đạt 51% so với thực hiện năm 2020.
- **Lợi nhuận trước thuế:** 34.190 triệu đồng, vượt 2 lần so với kế hoạch năm và đạt 15% so với thực hiện năm 2020

Lưu ý: tại thời điểm thực hiện báo cáo này, BCTC kiểm toán năm 2020 và Kế hoạch kinh doanh năm 2021 đều chưa được ĐHCĐ thông qua. Số liệu sử dụng là từ Báo cáo tài chính năm 2021 chưa được kiểm toán.

5.1 Về doanh thu:

STT	Chỉ tiêu	TH 2020	KH 2021	TH 2021	TH 2021 / KH 2021	TH 2021 / TH 2020
1	Tổng Doanh thu	572.444	310.934	204.946	66%	36%
<u>1.1</u>	<u>Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</u>	<u>484.846</u>	<u>279.709</u>	<u>158.412</u>	<u>57%</u>	<u>33%</u>
	- DT cho thuê lại đất	428.427	204.928	96.259	47%	22%
	- Giai đoạn 1	135.860	11.804	1.839	16%	1%
	- Giai đoạn 2	292.567	193.124	94.419	49%	32%
	- DT hoạt động dịch vụ khác	65.423	74.781	62.154	83%	95%
	- DT Cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	40.570	47.622	38.349	81%	95%
	- DT Xử lý nước thải	20.166	22.131	19.441	88%	96%
	- DT Nhà lưu trú công nhân	4.329	4.542	4.364	96%	101%
	- DT dịch vụ cung ứng nguồn nhân lực	-	159	-		
	- DT dịch vụ thu gom rác	-	326	-		
	- DT Khác	358	-	-		
	- Các khoản giảm trừ doanh thu	- 9.005	-	-		
<u>1.2</u>	<u>Doanh thu hoạt động tài chính</u>	<u>84.137</u>	<u>27.363</u>	<u>43.608</u>	<u>159%</u>	<u>52%</u>
	- Lãi tiền gửi ngân hàng	61.318	21.605	35.512	164%	58%
	- Lãi chậm thanh toán	20.965	5.758	6.242	108%	30%
	- Cổ tức được chia	1.853	-	1.853		
<u>1.3</u>	<u>Thu nhập khác</u>	<u>3.461</u>	<u>3.861</u>	<u>2.926</u>	<u>76%</u>	<u>85%</u>



- **Hoạt động cho thuê lại đất:** là hoạt động chính của Công ty, doanh thu đạt 96.259 triệu đồng, đạt 47% kế hoạch năm và đạt mức 22% so với thực hiện năm trước. Doanh thu hoạt động này chiếm hơn 46,9% tổng doanh thu.

Do Công ty đã tạm ngưng kinh doanh từ năm 2019 theo nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 nên nguồn thu từ hoạt động này vẫn hoàn toàn của các hợp đồng từ năm 2018 trở về trước và 2 hợp đồng năm 2019 (là của Công ty TNHH Schindler Việt Nam và Công ty TNHH Nhóm hợp kim Tân Quang - việc ký các hợp đồng cho thuê lại đất này theo các cam kết với khách hàng trước khi tạm ngưng kinh doanh trong năm 2019).

Tính đến cuối năm 2021, tình hình cho thuê đất của Công ty như sau:

Dự án	Tổng diện tích đất thương phẩm (ha)	Lũy kế đến năm 2021 (ha)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế đến 2021
KCN Hiệp Phước GĐ1	232,09	223,6	96,34%
KCN Hiệp Phước GĐ2	358,39	133,58	37,27%

- **Doanh thu cho thuê đất Giai đoạn 1:** thực hiện 1.839 triệu đồng, đạt 16% kế hoạch năm và đạt 1% so với mức thực hiện 2020.

+ Trong năm 2021, Công ty không cho thuê thêm đất và lũy kế đến cuối năm 2021, tỷ lệ lấp đầy tại Giai đoạn 1 đạt 96,34%.

+ Doanh thu cho thuê đất chỉ đạt 1% so với năm 2020 do trong năm 2020 đã ghi nhận từ các hợp đồng lớn đủ điều kiện hạch toán 100% giá trị hợp đồng, cụ thể: Công ty CP Cảng Tân Cảng Hiệp Phước, Công ty TNHH Vi Dan.

+ Doanh thu từ các hợp đồng khác chỉ ghi nhận ở mức tương đương năm 2020 và rất thấp so với kế hoạch năm như Công ty Hưng Hưng Long Phước và Công ty TNHH In và Sản xuất Bao bì Đức Mỹ chỉ đạt được hơn 3% nên kết quả thực hiện năm 2021 chỉ đạt được 16% kế hoạch năm.

Lưu ý, tại các Báo cáo trình ĐHĐCĐ năm 2019 và năm 2020, BKS đã nêu vấn đề về việc Công ty CP Hùng Vương vẫn chưa thanh toán khoản lãi phạt do chậm thanh toán, ước tính khoảng 91,96 tỷ đồng (tiền thuê đất đã thanh toán đủ). Đến thời điểm thực hiện báo cáo này, HIPC và Công ty CP Hùng Vương vẫn đang quá trình thương thảo để thu hồi khoản nợ này



- **Doanh thu cho thuê đất Giai đoạn 2:** thực hiện 94.419 triệu đồng, hoàn thành 49% kế hoạch năm và đạt 32% thực hiện năm 2020.

+ Trong năm 2021, Công ty không cho thuê thêm đất và lũy kế đến cuối năm 2021, tỷ lệ lấp đầy tại Giai đoạn 2 đạt 37,27%.

+ Doanh thu cho thuê đất chỉ đạt 32% so với năm 2020 do trong năm 2020 đã ghi nhận nhiều các hợp đồng lớn đủ điều kiện hạch toán 100% giá trị hợp đồng.

+ Nhiều hợp đồng ghi nhận doanh thu theo đúng kế hoạch năm, trong đó có một số hợp đồng có mức ghi nhận giá trị cao do đủ điều kiện hạch toán 100% giá trị hợp đồng như Cty Nam Thái Sơn, Cty TNHH TM&DV Nữ Việt.

Bên cạnh đó cũng có một số hợp đồng có mức ghi nhận doanh thu khá thấp so với kế hoạch cần lưu ý như CTCP SX CN và TM Vít Việt (103 triệu đồng / 3,9 tỷ đồng), CT

TNHH TM&XNK Nhất Lâm (157 triệu đồng / 5,9 tỷ đồng), CTCP Vật liệu xanh Đại Dĩnh (804 triệu đồng / 30,5 tỷ đồng), Cty NYK Line (4,1 tỷ đồng / 40,6 tỷ đồng), Cty TNHH SX Hiệp Phước Thành (640 triệu đồng / 23,7 tỷ đồng)

- **Hoạt động các dịch vụ khác:** thực hiện 62.154 triệu đồng, đạt 83% kế hoạch năm và đạt 95% so với thực hiện năm 2020, chiếm 30,3% tổng doanh thu và vẫn chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp nước sạch – lắp đặt đồng hồ nước, xử lý nước thải và cho thuê nhà lưu trú công nhân, cụ thể:
 - Doanh thu cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước: thực hiện 38.349 triệu đồng, đạt 81% kế hoạch năm và đạt 95% mức thực hiện năm 2020.
 - Doanh thu xử lý nước thải: thực hiện 19.441 triệu đồng, đạt 88% kế hoạch năm và đạt 96% mức thực hiện năm 2020.
 - Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân: thực hiện 4.364 triệu đồng, đạt 96% kế hoạch năm và đạt 101% mức thực hiện năm 2020.
- **Doanh thu hoạt động tài chính:** đạt 43.608 triệu đồng, vượt 59% so với kế hoạch năm và đạt 52% mức thực hiện năm 2020, chiếm 21,2% tổng doanh thu. Trong đó:
 - Lãi tiền gửi ngân hàng: đạt 35.512 triệu đồng, đạt 64% so với kế hoạch năm và đạt 58% mức thực hiện năm 2020. Công ty hiện vẫn đang duy trì khoản tiền gửi khá lớn, khoảng 662,38 tỷ đồng (Các khoản tiền gửi kỳ hạn và bảo lãnh thực hiện hợp đồng từ 01 năm trở xuống). Ngoài việc đáp ứng nhu cầu vốn lưu động, khoản tiền gửi còn dùng để bảo đảm khoản vay tại HFIC.
 - Lãi chậm thanh toán: đạt 6.242 triệu đồng, vượt 8% so với kế hoạch năm, và đạt 30% so với năm trước, là từ các khách hàng thực hiện thanh toán tiền thuê đất theo tiến độ được quy định trong hợp đồng cho thuê lại đất và chịu lãi chậm thanh toán.
 - Cổ tức được chia đạt 1.853 triệu đồng, là cổ tức năm 2020 của Công ty CP Long Hậu (theo Nghị quyết số 012/2021/NQ-LHC-HĐQT ngày 09/8/2021 của HĐQT Công ty CP Long Hậu).

5.2 Về chi phí

STT	Chi tiêu	TH 2020	KH 2021	TH 2021	TH 2021 / KH 2021	TH 2021 / TH 2020
2	Tổng Chi phí	337.756	294.578	170.756	58%	51%
2.1	Giá vốn	302.473	249.094	136.134	55%	45%
	- Giá vốn cho thuê lại đất	256.323	190.464	92.699	49%	36%
	+ Giai đoạn 1	71.259	5.601	578	10%	1%
	+ Giai đoạn 2	341.391	184.863	92.121	50%	27%
	Điều chỉnh giá vốn	- 156.327	-	-		
	- Cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	32.225	39.667	33.155	84%	103%
	- Xử lý nước thải	10.306	13.328	6.966	52%	68%
	- Nhà lưu trú công nhân	3.618	5.506	3.313	60%	92%
	- Dịch vụ cung ứng nguồn nhân lực	-	129	-		

STT	Chỉ tiêu	TH 2020	KH 2021	TH 2021	TH 2021 / KH 2021	TH 2021 / TH 2020
2.2	Chi phí bán hàng	4.703	5.741	4.370	76%	93%
2.3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	33.859	39.001	29.605	76%	87%
2.4	Chi phí tài chính, trong đó:	- 4.179	-	-		
	- Trích lập dự phòng đầu tư tài chính (Cty Vie-Pan)	- 2.629	-	-		
	- Trích lập dự phòng đầu tư tài chính (Cty Long Hậu)	- 1.549	-	-		
2.5	Chi phí khác	900	742	647	87%	72%

- Về giá vốn:

- **Giá vốn cho thuê đất:** thực hiện 92.699 triệu đồng, đạt mức 49% kế hoạch năm và 36% so với thực hiện năm 2020.

Năm 2021, Công ty tiếp tục không thực hiện kinh doanh nên giá vốn ghi nhận ở mức khá thấp so với năm 2020.

- Giá vốn cho thuê đất Giai đoạn 1: thực hiện 578 triệu đồng, đạt mức 10% so với kế hoạch và 1% so với thực hiện cùng kỳ năm trước. Việc ghi nhận giá vốn tương ứng với doanh thu của Giai đoạn 1.
- Giá vốn cho thuê đất Giai đoạn 2: thực hiện 92.121 triệu đồng, đạt mức 50% kế hoạch năm và đạt 27% mức thực hiện năm 2020. Việc hạch toán giá vốn được thực hiện tương ứng theo tỷ lệ phân bổ doanh thu.
- Điều chỉnh giá vốn: năm 2021 không ghi nhận việc điều chỉnh giá vốn.

- **Giá vốn các dịch vụ khác:**

- Cung cấp nước sạch và lắp đồng hồ nước: thực hiện 33.155 triệu đồng tương đương 84% kế hoạch năm, và tăng 3% so với năm trước.
- Xử lý nước thải: thực hiện 6.966 triệu đồng, bằng 52% kế hoạch và đạt 68% so với thực hiện năm trước. Các chi phí liên quan được kiểm soát tốt. Năm 2021 không ghi nhận chi phí Cải tạo Module 1 do đã phân bổ đủ trong năm 2020.
- Cho thuê nhà lưu trú công nhân: thực hiện 3.313 triệu đồng, bằng 60% kế hoạch, và đạt 92% so với năm trước. Các chi phí liên quan được kiểm soát tốt.

- Về chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp: mức thực hiện lần lượt là 76% và 76% so với kế hoạch năm, bằng 93% và 87% so với thực hiện cùng kỳ.

Nhìn chung, do năm nay hoạt động kinh doanh cho thuê đất vẫn tiếp tục tạm dừng, nên phần lớn các chi phí đều giảm, đặc biệt là các chi phí gắn liền với hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, một số khoản định phí (*tiền lương, nhiên liệu, hành chính, ...*) vẫn phải chi đầy đủ, đảm bảo cho hoạt động thường kỳ.

5.3 Về Kết quả kinh doanh:

STT	Chỉ tiêu	TH 2020	KH 2021	TH 2021	TH 2021 / KH 2021	TH 2021 / TH 2020
1	Tổng doanh thu	572.444	310.934	204.946	66%	36%
2	Tổng chi phí	337.756	294.578	170.756	58%	51%
3	Lợi nhuận trước thuế	234.688	16.355	34.190	209%	15%

Với việc tiếp tục tạm ngưng kinh doanh và không điều chỉnh bổ sung giá vốn cho thuê lại đất trong năm 2021, Công ty ghi nhận mức lợi nhuận trước thuế là 34,19 tỷ đồng, vượt hơn 2 lần so với kế hoạch năm và đạt 15% so với năm 2020. Tuy mang lại lợi nhuận nhưng lưu ý là cơ cấu lợi nhuận không đến từ hoạt động chính là cho thuê lại đất (*chỉ có các hợp đồng ở Giai đoạn 1 còn mang lại lợi nhuận*) mà đến từ các hoạt động dịch vụ, hoạt động tài chính, tương tự như năm 2020.

Hiện nay, Công ty đang tích cực làm việc với UBND Thành phố để hoàn thiện hồ sơ pháp lý có liên quan, tiếp tục thu hút đầu tư tại KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2.

5.4 Về tình hình tài chính:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020
1	Cơ cấu tài sản		
	Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	35,86%	41,18%
	Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	64,14%	58,82%
2	Cơ cấu nguồn vốn		
	Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	89,60%	91,52%
	Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	10,40%	8,38%
3	Khả năng thanh toán		
	Khả năng thanh toán hiện hành	0,43	0,51
	Khả năng thanh toán nhanh	0,43	0,40
4	Khả năng sinh lời		
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	21,5%	48,4%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng Tài sản BQ (ROA)	1,3%	7,5%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu BQ (ROE)	13,8%	208%
5	Đòn bẩy tài chính		
	Tổng tài sản/ Vốn chủ sở hữu	9,6	11,9
	Nợ vay/ Vốn chủ sở hữu	0,16	1,2

- **Về Tài sản ngắn hạn:** tài sản ngắn hạn của Công ty năm 2021 với giá trị là 909,8 tỷ đồng giảm 18% so với năm 2020, chủ yếu là các khoản tiền gửi Ngân hàng chiếm 72,9%, còn lại là các khoản phải thu ngắn hạn. Trong đó có một số khoản lưu ý như sau:

- **Tiền mặt và đầu tư tài chính ngắn hạn** (phần lớn là khoản tiền gửi kỳ hạn từ 01 năm trở xuống) chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty, với giá trị





671 tỷ đồng, giảm 193,4 tỷ đồng so với năm 2020. Ngoài việc đáp ứng nhu cầu vốn lưu động, khoản tiền gửi còn dùng để bảo đảm khoản vay tại HFIC.

- **Trả trước cho người bán ngắn hạn:** chủ yếu là khoản chênh lệch còn lại chưa được Công ty Tân Thuận xuất hóa đơn với giá trị là 10,5 tỷ đồng, liên quan đến việc hoàn trả (bổ sung) chi phí đầu tư dự án KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 1, Giai đoạn 2 và dự án nạo vét luồng Soài Rạp (chưa bao gồm chi phí sử dụng vốn).

Vấn đề này đã kéo dài từ năm 2019 đến nay nhưng vẫn chưa được giải quyết. Cục thuế TP.HCM đã có công văn số 8396/CT-TTHT ngày 20/7/2020 về việc lập hóa đơn, nêu rõ Công ty Tân Thuận phải có trách nhiệm lập hóa đơn GTGT trên tổng giá trị hoàn trả để HIPC làm căn cứ hạch toán chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN. HIPC đã có văn bản gửi Công ty Tân Thuận đề nghị giải quyết nhưng chưa được phản hồi.

- **Phải thu ngắn hạn khác:** với giá trị là 75,2 tỷ đồng ghi nhận mức giảm 14% so với năm 2020, nguyên nhân chủ yếu là do ngân sách Nhà nước hoàn trả một phần chi phí cầu Mương Lớn 1 – Giai đoạn 2, cầu Rạch Rộp 1- Giai đoạn 2, và giảm mạnh khoản trích trước lãi tiền gửi.
- **Về Tài sản dài hạn:** giá trị là 1.627,5 tỷ đồng, không có nhiều biến động chỉ tăng 2% so với năm 2020. Chủ yếu là do mức tăng của tài sản dở dang dài hạn trong năm 2021 là 123,2 tỷ đồng, trong khi mức giảm của bất động sản đầu tư trong năm 2021 là 88,7 tỷ đồng so với năm 2020.
- **Về nợ phải trả:** với giá trị là 2.273,5 tỷ đồng, giảm 8,3% so với năm 2020. Nguyên nhân chủ yếu là do trong kỳ Công ty đã thanh toán các khoản nợ vay ngắn hạn và dài hạn với tổng giá trị gần 220 tỷ đồng. Cơ cấu nợ phải trả của Công ty ghi nhận một số khoản biến động như sau:
 - **Nợ ngắn hạn:** đạt mức 2.091,9 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng lớn 92% trong tổng nợ phải trả, ghi nhận giảm 3,5% (tương đương 77,9 tỷ đồng) so với năm 2020 chủ yếu là do:
 - **Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn** là 130,8 tỷ đồng, giảm 25,9% tương đương giảm 45,7 tỷ đồng so với năm 2020. Đây là các khoản tiền cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp chưa ghi nhận vào doanh thu, chờ phân bổ theo hợp đồng.
 - **Vay ngắn hạn** là 4 tỷ đồng, giảm 96,1% tương đương giảm 100,6 tỷ đồng so với năm 2020, chủ yếu do Công ty trả nợ vay.
 - **Nợ dài hạn:** đạt mức 181,5 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 8% trong tổng nợ phải trả, giảm 41,7% tương đương giảm 130,2 tỷ đồng so với năm 2020, nguyên nhân chủ yếu là:
 - **Doanh thu chưa thực hiện dài hạn** là 22,5 tỷ đồng, giảm 7,8 tỷ đồng tương đương giảm 25,7% so với năm 2020.
 - **Vay dài hạn** là 38,8 tỷ đồng, giảm 75,6% tương đương giảm 120,2 tỷ đồng so với năm 2020.
- **Về vốn chủ sở hữu:** ghi nhận giá trị là 263,7 tỷ đồng tăng 14,8% tương đương tăng 34 tỷ đồng so với năm 2020. Mức tăng chủ yếu là do Công ty ghi nhận lợi nhuận tăng thêm trong năm 2021 là 34 tỷ đồng. Tuy nhiên, khoản mục lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2021 vẫn còn âm là 477,4 tỷ đồng.





 12

Như vậy, hiện nay tình hình tài chính của Công ty vẫn chưa có cải thiện đáng kể thông qua các chỉ số tài chính nêu trên so với năm 2020, hiệu quả kinh doanh đang có dấu hiệu suy giảm và mất cân đối tài chính trong cơ cấu phân bổ nguồn vốn và sử dụng vốn sẽ ảnh hưởng nhất định đến khả năng thanh toán ngắn hạn trong tương lai. Bên cạnh đó, nội tại hoạt động vẫn còn nhiều bất ổn về pháp lý đất đai, tồn tại nhiều rủi ro khi Công ty đang tạm ngưng kinh doanh cho thuê đất từ 2009 đến nay sẽ ảnh hưởng nhất định đến dòng tiền hoạt động và nghĩa vụ tài chính tiềm ẩn trong tương lai. Nguồn vốn hiện nay chủ yếu là nợ phải trả ngắn hạn chiếm đến 82,4%, vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng khá thấp trong cấu trúc vốn của Công ty do đang còn lỗ lũy kế, cân đối nguồn vốn và tài sản chưa hợp lý do Công ty đang dùng phần lớn nguồn vốn ngắn hạn để tài trợ cho tài sản dài hạn.

Hiện nay, HIPC đã được UBND TP. Hồ Chí Minh chấp thuận phương án điều chỉnh hình thức thuê đất trả tiền một lần sang hình thức thuê đất trả tiền hàng năm và HIPC tiếp tục phối hợp làm việc với các cơ quan chức năng để có đơn giá thuê đất và hoàn thiện các hồ sơ pháp lý có liên quan. Tuy nhiên, theo đánh giá của BKS, trong thời gian tới, nguồn thu chính từ hoạt động cho thuê lại đất nhiều khả năng vẫn bị sụt giảm mạnh do vẫn tạm ngưng kinh doanh (thời gian hoàn thiện pháp lý, đặc biệt là xác định tổng mức đầu tư và giá vốn kinh doanh, dự kiến sẽ kéo dài), nguồn thu từ các hợp đồng cũ trước đây đang thu hẹp, các mảng dịch vụ khác vẫn ổn định nhưng chưa có sự đột biến. Trong khi đó, các khoản chi thường xuyên và chi phí phải trả liên quan đến tiền thuê đất phải nộp nhà nước, chi phí đền bù giải tỏa, chi cho đầu tư hạ tầng xây dựng cơ bản sẽ phát sinh ngày càng tăng do giá đất dự kiến tăng cao trong quá trình đô thị hóa, giá cả đầu vào nguyên vật liệu tăng... sẽ ảnh hưởng rất lớn đến dòng tiền, khả năng thanh toán của Công ty, đồng thời làm tăng giá vốn cho thuê đất tại KCN ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian đến.

6. Đánh giá tình hình đầu tư xây dựng:

- Tình hình thực hiện đầu tư xây dựng:

➤ Hạ tầng kỹ thuật KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2:

- Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa:
 - Hoàn thiện hạ tầng giao thông phân khu công nghiệp hỗ trợ 1 (đường số 19, 19A, 20, 22 và 22A): Hoàn thành công trình đưa vào sử dụng.
 - Đường N3 (đường số 22 đoạn ngoài KCN hỗ trợ): Hoàn thành công trình đưa vào sử dụng.
 - Đường số 14A (Đường trong lô D6): Hoàn thành công trình đưa vào sử dụng.

• Hệ thống cấp nước:

- Hoàn thiện hệ thống trụ cứu hỏa PCCC thuộc KCN hỗ trợ 1, đường số 1, đường số 11 (nối dài) và đường số 24 theo hồ sơ thẩm duyệt PCCC đã được phê duyệt: Hoàn thành công trình đưa vào sử dụng.

➤ Công trình sử dụng vốn ngân sách:

- Cầu Rạch Rộp 1 (giai đoạn 2): Hoàn tất kiểm toán độc lập. Nộp hồ sơ cho Sở Tài chính kiểm tra phê duyệt quyết toán.
- Cầu Mương Lớn 1 (giai đoạn 2): Hoàn tất kiểm toán độc lập. Nộp hồ sơ cho Sở Tài chính kiểm tra phê duyệt quyết toán.



Kết quả thực hiện đầu tư xây dựng trong năm 2021:

- ✓ Tổng giá trị thực hiện đầu tư xây dựng trong năm 2021 là 93.268,5 triệu đồng, đạt 99,6% kế hoạch dự kiến của năm 2021 (kế hoạch chưa được ĐHĐCD thông qua).
- ✓ Kết quả thực hiện:

đvt: triệu đồng

Stt	Hạng mục công việc	KH 2021 (chưa được thông qua)	TH 2021	
			TH	TH/KH
A	Hạ tầng kỹ thuật KCN Hiệp Phước giai đoạn 2	93.621,5	93.268,5	99,6%
1	Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa	91.512,5	91.512,5	100,0%
3	Hệ thống thu gom và xử lý nước thải	353,0	0,0	0,0%
4	Hệ thống đường ống cấp nước	1.756,0	1.756,0	100,0%
B	Công trình sử dụng vốn ngân sách			
1	Cầu Rạch Rộp 1 (Giai đoạn 2)			
2	Cầu Mương Lớn 1 (Giai đoạn 2)			
	Tổng cộng	93.621,5	93.268,5	99,6%

Đánh giá công tác thực hiện đầu tư:

- Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2021 chưa được ĐHĐCD thông qua nên chỉ đánh giá trên kế hoạch dự kiến chưa được thông qua.
- Hạng mục “Hệ thống thu gom và xử lý nước thải” chưa thể triển khai bước chuẩn bị đầu tư do phải trình Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương điều chỉnh tổng mức đầu tư và danh mục các dự án thành phần xây dựng cơ bản.
- Việc quản lý dự án, quản lý chất lượng công trình thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

7. Kiến nghị:

- HĐQT và Ban điều hành chỉ đạo, thúc đẩy quá trình làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để sớm xác định tiền thuê đất phải nộp của dự án KCN Hiệp Phước GD1 (phần diện tích đất còn lại) và dự án KCN Hiệp Phước GD2. Trên cơ sở đó, HĐQT và Ban điều hành cần tập trung xây dựng và có kế hoạch trình ĐHĐCD phê duyệt phương án điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án KCN Hiệp Phước GD2.
- Ban điều hành chú trọng công tác tài chính, trong đó lưu ý việc cân đối dòng tiền, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn; công tác dự báo thị trường nhằm phân tích, đánh giá kịp thời, chính xác trước khi xây dựng phương án kinh doanh, chính sách bán hàng, thu hút đầu tư; kế hoạch đầu tư xây dựng phù hợp với kế hoạch kinh doanh; lưu ý kiểm soát chặt chẽ và thực hiện các biện pháp tiết kiệm chi phí, lập kế hoạch hoạt động thận trọng, chi tiết, cụ thể theo từng năm.
- Ban điều hành cần lưu ý đôn đốc các bộ phận liên quan xử lý các hồ sơ còn tồn đọng chưa quyết toán thanh toán và hoàn ứng các khoản tạm ứng nội bộ đang còn tồn đọng kéo dài.
- Ban điều hành chỉ đạo theo dõi, rà soát, đảm bảo thu đúng tiến độ thu tiền đối với các khách hàng thuê đất, cũng như các khoản công nợ tồn đọng, lãi phạt chậm thanh toán phát sinh liên

(Chữ ký)

(Chữ ký)

(Chữ ký)

quan theo quy định tại hợp đồng cho thuê đất đã được ký kết và báo cáo, đề xuất biện pháp xử lý trình HĐQT xem xét, quyết định.

- Ban điều hành thực hiện rà soát, điều chỉnh lại các điều khoản của hợp đồng cho thuê đất nhằm kiểm soát, hạn chế rủi ro phát sinh liên quan, đảm bảo phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh trong giai đoạn hiện nay.
- Ban điều hành tiếp tục liên hệ, làm việc với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè, các cơ quan ban ngành có liên quan đến công tác chuẩn bị, triển khai thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng tại khu 83 ha dự án KCN Hiệp Phước GD2.
- Ban điều hành chỉ đạo các phòng ban liên quan tiếp tục phối hợp thực hiện quyết toán các khoản chi tạm ứng tiền bồi thường với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè; tập trung rà soát, hoàn thiện cơ sở pháp lý của các hồ sơ thỏa thuận chuyển nhượng đất tại KCN Hiệp Phước Giai đoạn 3, Khu Cảng Hiệp Phước và Khu Đô thị Hiệp Phước.
- Ban điều hành khẩn trương rà soát, hoàn thiện hồ sơ quyết toán đầy đủ các hạng mục duy tu, sửa chữa hạ tầng, đảm bảo tuân thủ tính pháp lý phê duyệt và thanh toán theo quy định hiện hành tránh việc tồn đọng kéo dài.
- Ban điều hành chỉ đạo theo dõi diễn biến giá giao dịch cổ phần LHG, xây dựng phương án bán cổ phiếu LHG đảm bảo hiệu quả đầu tư và trình HĐQT xem xét, quyết định đối với khoản đầu tư tại LHG vào thời điểm thích hợp do hiện tại HIPC chỉ sở hữu gần 2% vốn điều lệ LHG; ngoài ra, hiện nay Công ty đang trong giai đoạn chuẩn bị nguồn vốn nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh chính của Công ty.
- Ban điều hành thực hiện báo cáo, phân tích tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt – Nhật trình HĐQT xem xét, đánh giá lại hiệu quả của khoản đầu tư tại đơn vị này.

Trên đây là ý kiến, đánh giá của Ban kiểm soát đối với các mặt hoạt động của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước trong năm tài chính 2021. Kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 xem xét thông qua.

Trân trọng ./.

Các thành viên Ban Kiểm soát



Nguyễn Quốc Dũng
Thành viên



Hồ Nguyễn Công Khanh
Thành viên



Dương Minh Nhật
Người phụ trách

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam

Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341

E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com

Website: www.hiepphuoc.com

Số 01/2022/TTr-HIPC-HĐQT

TP. HCM, ngày 22 tháng 7 năm 2022

TỜ TRÌNH SỐ 1

v/v thông qua Báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019, năm 2020 và Báo cáo kiểm toán Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng năm 2019, năm 2020

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động (sửa đổi lần VI) của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước;
- Báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019, 2020;
- Báo cáo kiểm toán Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng năm 2019, năm 2020;
- Giấy ủy quyền (GUQ) số 000791 được ký ngày 15/7/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Ái Lê. Bà Hồ Thị Hồng Hạnh ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Thịnh thực hiện các công việc trong vai trò Chủ tịch HĐQT;
- GUQ số 000792 được ký ngày 15/7/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Ái Lê. Bà Hồ Thị Hồng Hạnh ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Thịnh thực hiện các công việc trong vai trò Chủ tọa Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022;
- Nghị quyết số 04/2022/NQ-HĐQT-HIPC ngày 18/7/2022 của HĐQT thống nhất về các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;
- Tình hình thực tế của công ty.

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 chưa thông qua Báo cáo Tài chính kiểm toán năm 2019 và Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 tổ chức không thành công nên chưa thông qua Báo cáo Tài chính kiểm toán năm 2020.

Nay, Hội Đồng Quản Trị - Công ty Cổ Phần KCN Hiệp Phước kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 thông qua nội dung các báo cáo sau:

1. Báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019;
2. Báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020;
3. Báo cáo kiểm toán Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng năm 2019;

4. Báo cáo kiểm toán Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng năm 2020;

Ghi chú: Nội dung các báo cáo trên được đăng tải tại website của công ty và được in đính kèm trong tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- CBTT tài liệu DH;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
THO. CHỦ TỊCH
THÀNH VIÊN HĐQT



Nguyễn Văn Thịnh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam

Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341

E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com

Website: www.hiepphuoc.com

Số 02/2022/TT-HIPC-HĐQT

TP. HCM, ngày 22 tháng 07 năm 2022

TỜ TRÌNH SỐ 2

v/v thông qua nội dung các Báo cáo của Tổng giám đốc;
Báo cáo của Hội đồng quản trị và Báo cáo của Ban kiểm soát.

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động (sửa đổi lần VI) của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước;
- Báo cáo số 42/2020/BC-HIPC-TGD ngày 25/6/2020 của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 và kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2020;
- Báo cáo số 28/2021 ngày 22/6/2021 của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2021;
- Báo cáo số 04/2020/BC-HIPC-HĐQT ngày 25/6/2020 của HĐQT về kết quả hoạt động năm 2019 của HĐQT;
- Báo cáo số 11/2021/BC-HIPC-HĐQT ngày 19/11/2021 về kết quả hoạt động của năm 2020 của HĐQT;
- Báo cáo kết quả hoạt động năm 2019 ký ngày 26/6/2020 của BKS trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020;
- Báo cáo kết quả hoạt động năm 2020 ký ngày 24/6/2021 của BKS trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021;
- Giấy ủy quyền (GUQ) số 000791 được ký ngày 15/7/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Ái Lê. Bà Hồ Thị Hồng Hạnh ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Thịnh thực hiện các công việc trong vai trò Chủ tịch HĐQT;
- GUQ số 000792 được ký ngày 15/7/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Ái Lê. Bà Hồ Thị Hồng Hạnh ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Thịnh thực hiện các công việc trong vai trò Chủ tọa Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022;
- Nghị quyết số 04/2022/NQ-HĐQT-HIPC ngày 18/7/2022 của HĐQT thống nhất về các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;
- Tình hình thực tế của công ty.

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 chưa thông qua Báo cáo Tài chính kiểm toán năm 2019 và Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 tổ chức không thành công nên chưa

thông qua Báo cáo Tài chính kiểm toán năm 2020. Do đó các Báo cáo của TGD, HĐQT và BKS tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 và 2021 cũng chưa được Đại hội thông qua.

Nay, Hội Đồng Quản Trị - Công ty Cổ Phần KCN Hiệp Phước kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 thông qua nội dung các báo cáo sau:

- Báo cáo số 42/2020/BC-HIPC-TGD ngày 25/6/2020 của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 và kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2020;
- Báo cáo số 28/2021 ngày 22/6/2021 của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2021;
- Báo cáo số 04/2020/BC-HIPC-HĐQT ngày 25/6/2020 của HĐQT về kết quả hoạt động năm 2019 của HĐQT;
- Báo cáo số 11/2021/BC-HIPC-HĐQT ngày 19/11/2021 của HĐQT về kết quả hoạt động của năm 2020 của HĐQT;
- Báo cáo kết quả hoạt động năm 2019 kỳ ngày 26/6/2020 của BKS trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020;
- Báo cáo kết quả hoạt động năm 2020 kỳ ngày 14/6/2021 của BKS trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021.

Ghi chú: Nội dung các báo cáo trên được đăng tải tại website của công ty và được in đính kèm trong tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022.

Trân trọng kính trình,

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- CBTT tài liệu ĐH;
- Lưu.



Nguyễn Văn Thịnh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam

Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341

E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com

Website: www.hiepphuoc.com

Số 03/2022/TTr-HIPC-HĐQT

TP. HCM, ngày 22 tháng 7 năm 2022

TỜ TRÌNH SỐ 3

v/v thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2019 và năm 2020

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động (sửa đổi lần VI) của Công ty CP KCN Hiệp Phước;
- Báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 của công ty;
- Báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 của công ty;
- Tờ trình số 40/2020/TTr-HIPC-TGD ngày 25/6/2020 của Tổng giám đốc về phương án phân phối lợi nhuận năm 2019;
- Tờ trình số 25/2021/TTr-HIPC-TGD ngày 12/5/2021 của Tổng giám đốc về phương án phân phối lợi nhuận năm 2020;
- Giấy ủy quyền (GUQ) số 000791 được ký ngày 15/7/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Ái Lê. Bà Hồ Thị Hồng Hạnh ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Thịnh thực hiện các công việc trong vai trò Chủ tịch HĐQT;
- GUQ số 000792 được ký ngày 15/7/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Ái Lê. Bà Hồ Thị Hồng Hạnh ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Thịnh thực hiện các công việc trong vai trò Chủ tọa Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022;
- Nghị quyết số 04/2022/NQ-HĐQT-HIPC ngày 18/7/2022 của HĐQT thống nhất về các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;
- Tình hình thực tế của công ty.

Hội Đồng Quản Trị Công ty Cổ Phần KCN Hiệp Phước kính trình Đại hội cổ đông thường niên 2022 thông qua việc:

- Không chia cổ tức năm 2019 và năm 2020.
- Không trích lập các quỹ năm 2019 và năm 2020.

Lý do:

- Lợi nhuận sau thuế lũy kế tại 31/12/2019 : (745.436.244.419) đồng
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại 31/12/2020 : 234.194.834.223 đồng

- Lợi nhuận sau thuế lũy kế tại 31/12/2020 : (511.241.410.196) đồng

Ghi chú: Cổ đông vui lòng tham khảo Báo cáo tài chính kiểm toán 2019 và Báo cáo tài chính kiểm toán 2020 trên website của công ty và in đính kèm trong tài liệu đại hội.

Trân trọng kính trình,

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- CBTT tài liệu ĐH;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TUO. CHỦ TỊCH
THÀNH VIÊN HĐQT



Nguyễn Văn Thịnh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam

Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341

E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com

Website: www.hiepphuoc.com

Số 04/2022/TTr-HIPC-HĐQT

TP. HCM, ngày 22 tháng 7 năm 2022

TỜ TRÌNH SỐ 4

v/v thực hiện chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2021

và kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2022

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động (sửa đổi lần VI) của Công ty CP KCN Hiệp Phước;
- Tờ trình số 06/2021/TTr-HIPC-HĐQT ngày 19/11/2021 của HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 về việc báo cáo chi trả lương, thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT năm 2020, kế hoạch chi trả lương, thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT năm 2021;
- Căn cứ tờ trình số 09/2022/TTr-HIPC-TGD ngày 16/5/2022 của Tổng giám đốc báo cáo chi trả lương, thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT năm 2021, kế hoạch chi trả lương, thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT năm 2022;
- Giấy ủy quyền (GUQ) số 000791 được ký ngày 15/7/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Ái Lê. Bà Hồ Thị Hồng Hạnh ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Thịnh thực hiện các công việc trong vai trò Chủ tịch HĐQT;
- GUQ số 000792 được ký ngày 15/7/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Ái Lê. Bà Hồ Thị Hồng Hạnh ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Thịnh thực hiện các công việc trong vai trò Chủ tọa Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022;
- Nghị quyết số 04/2022/NQ-HĐQT-HIPC ngày 18/7/2022 của HĐQT thống nhất về các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;
- Tình hình thực tế của công ty.

Hội Đồng Quản Trị - Công ty Cổ Phần KCN Hiệp Phước báo cáo và kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 thông qua:

I. Báo cáo thực hiện chi trả thù lao HĐQT, BKS, thư ký HĐQT năm 2021

1. Chi thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT năm 2021 như sau:

Đơn vị tính: ngàn đồng

STT	Nội dung	Ước Thực hiện năm 2021						
		Số lượng	Thù lao/tháng ₮	Số tháng đã chi trả	Số tháng chưa chi trả	Số đã tạm chi (1)	Số ước còn phải chi (2)	Ước TH chi 2021 (1)+(2)
I	HDQT							
1	Chủ tịch	1	10.000	11	01	110.000	10.000	120.000
2	TV HĐQT	6	8.000	11	01	528.000	48.000	576.000
II	BKS							
1	TV BKS	2	7.000	11	01	154.000	14.000	168.000
III	Thư ký HĐQT	1	5.000	12	0	60.000	0	60.000
IV	Tổng cộng					852.000	72.000	924.000

2. Lương của thành viên chuyên trách phụ trách BKS năm 2021 như sau:

- Mức lương không thay đổi : 43.078.000 đồng/tháng
- Đã chi trả lương năm 2021 : 43.078.000*12 tháng= 516.936.000 đồng
- Các chế độ khác như tiền cơm, tiền điện thoại, tiền đồng phục, tiền thưởng các ngày lễ, tháng lương thứ 13...: hưởng theo chính sách chung của công ty đối với NLD ký hợp đồng.

(Ghi chú: Mức lương ghi trên HĐLĐ là mức lương gộp trước thuế, đã bao gồm các khoản BHXH, thuế TNCN...NLD phải đóng theo quy định).

II. Kế hoạch chi thù lao HĐQT, BKS, thư ký HĐQT năm 2022

1. Đề xuất giữ nguyên mức chi thù lao hàng tháng của HĐQT/BKS/ thư ký HĐQT năm 2022 như mức chi hàng tháng của năm 2021. Việc chi trả thù lao căn cứ vào số lượng thành viên HĐQT, BKS, Thư ký HĐQT thực tế.
2. Đề xuất giữ nguyên mức lương hàng tháng của thành viên chuyên trách phụ trách BKS năm 2022 như mức lương hàng tháng của năm 2021.

Trân trọng kính trình,

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- CBTT tài liệu ĐH;
- Lưu.



Nguyễn Văn Thịnh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam

Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341

E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com

Website: www.hiepphuoc.com

Số 05/2022/TT-HIPC-HĐQT

TP. HCM, ngày 22 tháng 7 năm 2022

TỜ TRÌNH SỐ 5

v/v thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động (sửa đổi lần VI) của Công ty CP KCN Hiệp Phước;
- Báo cáo số 22/2022/BC-HIPC-TGD ngày 15/6/2022 của Tổng giám đốc về Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022;
- Giấy ủy quyền (GUQ) số 000791 được ký ngày 15/7/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Ái Lê. Bà Hồ Thị Hồng Hạnh ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Thịnh thực hiện các công việc trong vai trò Chủ tịch HĐQT;
- GUQ số 000792 được ký ngày 15/7/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Ái Lê. Bà Hồ Thị Hồng Hạnh ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Thịnh thực hiện các công việc trong vai trò Chủ tọa Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022;
- Nghị quyết số 04/2022/NQ-HĐQT-HIPC ngày 18/7/2022 của HĐQT thống nhất về các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;
- Tình hình thực tế của công ty.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần KCN Hiệp Phước kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022 theo như báo cáo số 22/2022/BC-HIPC-TGD ngày 15/6/2022 của Tổng giám đốc trình bày tại Đại hội, trong đó các chỉ tiêu về tài chính như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	KH 2021	TH 2021	KH 2022	KH2022/ KH2021	KH2022/ TH2021
1	Tổng doanh thu	310.934	204.946	162.553	52%	79%
2	Tổng giá vốn	249.297	136.134	113.540	46%	83%
3	Tổng chi phí	45.484	34.622	43.317	95%	125%
4	Lợi nhuận trước thuế	16.152	34.190	5.697	35%	17%

5	Thuế TNDN	0	0	0		
6	Lợi nhuận sau thuế	16.152	34.190	5.697	35%	17%

Trân trọng kính trình,

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- CBTT tài liệu ĐH;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TUQ. CHỦ TỊCH
THÀNH VIÊN HĐQT



Nguyễn Văn Thịnh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam

Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341

E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com

Website: www.hiepphuoc.com

Số: 06/2022/TTr-HIPC-HĐQT

TP. HCM, ngày 22 tháng 7 năm 2022



TỜ TRÌNH SỐ 6

Chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021, 2022

Kính gửi:

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động (sửa đổi lần VI) của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước;
- Tờ trình số 07/2021/TTr-HIPC-BKS ngày 19/11/2021 của BKS trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 về việc chọn đơn vị kiểm toán BCTC 2021;
- Tờ trình số 15/2022 ngày 17/5/2022 của TGD trình HĐQT về việc chọn đơn vị kiểm toán BCTC 2022;
- Nghị quyết số 04/2022/NQ-HIPC-HĐQT ngày 18/7/2022 của HĐQT Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước.

Nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý tại Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước, đảm bảo tính khách quan công khai, minh bạch của Báo cáo tài chính định kỳ theo yêu cầu của pháp luật.

Ban kiểm soát thống nhất kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022 thông qua việc lựa chọn Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021 và Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty với những nội dung chi tiết sau đây:

- Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 thông qua danh sách đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021 và Báo cáo tài chính năm 2022. Theo đó, Công ty kiểm toán được lựa chọn phải nằm trong danh sách được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cho phép kiểm toán các công ty đã niêm yết trên thị trường chứng khoán.
- Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 ủy quyền cho HĐQT chọn đơn vị Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021 và Báo cáo tài chính năm 2022 thuộc danh sách các đơn vị nêu trên.

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận

- Như kính gửi;
- CBTT tài liệu DH;
- Lưu.

TM. BAN KIỂM SOÁT
Thành viên chuyên trách phụ trách BKS


Đương Minh Nhật