

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305046979 (số cũ 4103007006) do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/06/2007; đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 08/02/2017)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày tháng năm 20.....)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ NGÀY/...../2017 TẠI :

1. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước

Trụ sở chính

- Địa chỉ: Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP.HCM
- Điện thoại : (+84-28) 37 800 345
- Fax : (+84-28) 37 800 341
- Website : www.hiepphuoc.com.vn

2. Công ty cổ phần Chứng khoán FPT (FPTS)

Trụ sở chính

- Địa chỉ: Số 52 đường Lạc Long Quân, Phường Bưởi, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại : (+84-24) 3773 7070
- Fax : (+84-24) 3773 9058
- Website: www.fpts.com.vn

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

- Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 136 - 138 Lê Thị Hồng Gấm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (+84-28) 6290 8686
- Fax : (+84-28) 6291 0560

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Ông Giang Ngọc Phương

Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc

Số điện thoại: (+84-28) 37 8003 45

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305046979 (số cũ 4103007006) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/06/2007; đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 08/02/2017)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng chào bán : 40.000.000 cổ phần
- Đối tượng chào bán : Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
- Giá bán : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: 400.000.000.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN



Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 28, Tòa nhà Bitexco, Số 2 Hải Triều, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (84 - 28) 3824 5252 Fax: (84 - 28) 3824 5250

Website: www.ey.com

TỔ CHỨC TƯ VẤN



Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT (FPTS)

Địa chỉ: Số 52 đường Lạc Long Quân, Phường Bưởi, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (+84-24) 3773 7070 Fax: (+84-24) 3773 9058

Website: www.fpts.com.vn

Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 136 - 138 Lê Thị Hồng Gấm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (+84-28) 6290 8686 Fax: (+84-28) 6291 0560

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	9
1.	TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	9
2.	TỔ CHỨC TƯ VẤN	9
III.	CÁC KHÁI NIỆM.....	9
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	10
1.	GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY	10
2.	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	11
3.	TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN.....	11
4.	CƠ CẤU TỔ CHỨC BỘ MÁY CÔNG TY.....	14
6.	DANH SÁCH NHỮNG CÔNG TY MẸ VÀ CÔNG TY CON CỦA HPI, NHỮNG CÔNG TY MÀ HPI ĐANG NẮM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẮM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI HPI 25	
7.	GIỚI THIỆU VỀ QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN CỦA CÔNG TY.....	26
8.	HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.....	29
7.1	SẢN LƯỢNG SẢN PHẨM/GIÁ TRỊ DỊCH VỤ QUA CÁC NĂM	29
A.	SẢN PHẨM, DỊCH VỤ CHÍNH	29
B.	CƠ CẤU DOANH THU THEO SẢN PHẨM/DỊCH VỤ QUA CÁC NĂM	31
C.	CƠ CẤU LỢI NHUẬN GỘP THEO SẢN PHẨM/DỊCH VỤ QUA CÁC NĂM.....	31
7.2	BÁO CÁO TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ, HIỆU QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH HAY CUNG CẤP DỊCH VỤ TRONG CÁC LĨNH VỰC ĐẦU TƯ, SẢN XUẤT KINH DOANH HAY CUNG CẤP DỊCH VỤ CHÍNH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.	32
7.3	HOẠT ĐỘNG MARKETING	33
7.4	NHÃN HIỆU THƯƠNG MẠI.....	34
7.5	CÁC HỢP ĐỒNG ĐANG ĐƯỢC THỰC HIỆN HOẶC ĐÃ ĐƯỢC KÝ KẾT	34
9.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG 2 NĂM GẦN NHẤT VÀ LUYỆN KẾ ĐẾN QUÝ GẦN NHẤT	35
8.1	TÓM TẮT MỘT SỐ CHỈ TIÊU VỀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY	35
8.2	NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY	36
10.	VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH.....	37
11.	CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG	42
11.	CHÍNH SÁCH CỔ TỨC	43
12	TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	44
12.1	CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN	44
12.2	CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU	49
13.	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG	50
13.1	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	50
13.2	BAN KIỂM SOÁT	60

13.3	BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG.....	64
14.	TÀI SẢN THUỘC SỞ HỮU CÔNG TY	69
15.	KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN NĂM TIẾP THEO.....	70
16.	ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC.....	72
17.	THỜI HẠN DỰ KIẾN ĐƯA CỔ PHIẾU VÀO GIAO DỊCH TRÊN THỊ TRƯỜNG CÓ TỔ CHỨC	73
18.	THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	73
19.	CÁC THÔNG TIN, CÁC TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY MÀ CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....	73
V.	CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	74
1.	LOẠI CỔ PHIẾU: CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG	74
3.	TỔNG SỐ CỔ PHIẾU DỰ KIẾN CHÀO BÁN: 40.000.000 CỔ PHIẾU.....	74
5.	PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ :.....	74
6.	PHƯƠNG THỨC PHÂN PHỐI:.....	74
7.	THỜI GIAN PHÂN PHỐI CỔ PHIẾU.....	74
8.	ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHIẾU	76
9.	PHƯƠNG THỨC THỰC HIỆN QUYỀN	76
10.	PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ CỔ PHẦN CHƯA PHÂN PHỐI HẾT VÀ CỔ PHẦN LẼ PHÁT SINH (NẾU CÓ).....	77
11.	GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ SỞ HỮU GIỮ ĐỐI VỚI NGƯỜI NƯỚC NGOÀI	78
12.	CÁC HẠN CHẾ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG.....	81
13.	CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN	81
14.	NGÂN HÀNG MỞ TÀI KHOẢN PHÒNG TỎA NHẬN TIỀN MUA CỔ PHIẾU.....	81
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	82
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	82
1.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	82
2.	PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ TRONG TRƯỜNG HỢP KHÔNG HUY ĐỘNG ĐỦ NGUỒN VỐN.....	89
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....	89
1.	TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	89
2.	TỔ CHỨC KIỂM TOÁN.....	89
3.	TỔ CHỨC TƯ VẤN	89
IX.	PHỤ LỤC.....	90
1.	PHỤ LỤC I: BẢN SAO HỢP LỆ GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ KINH DOANH.....	90
2.	PHỤ LỤC II: BẢN SAO HỢP LỆ ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (SỬA ĐỔI LẦN THỨ V)	90
3.	PHỤ LỤC III: BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2016	90
4.	PHỤ LỤC IV: BÁO CÁO TÀI CHÍNH BÁN NIÊN SOÁT XÉT NĂM 2017.....	90
5.	PHỤ LỤC V: SƠ YẾU LÝ LỊCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT, BAN TGD, BKS, KTT.....	90
6.	PHỤ LỤC VI: CÁC TÀI LIỆU KHÁC.....	90

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Theo báo cáo của Liên hợp quốc, kinh tế toàn cầu năm 2016 đã mất đà tăng trưởng từ những tháng giữa năm 2016. Tăng trưởng kinh tế thế giới chỉ đạt 2,4% (thấp hơn mức dự báo 2,9% ở thời điểm cuối năm 2015), mức tăng trưởng này chỉ ở mức tương đương với năm 2015. Các yếu tố ảnh hưởng đến tăng trưởng kinh tế năm 2016 bao gồm: tổng cầu yếu; giá dầu và các hàng hóa cơ bản trong nền kinh tế giảm làm thiệt hại cho các nước xuất khẩu; tình hình thời tiết biến đổi thất thường, đặc biệt là hạn hán do El Nino; những biến động lớn về chính trị như Brexit hay chính quyền của ông Donald Trump đã tạo nên nhiều cú sốc trên thị trường tài chính toàn thế giới; bên cạnh đó, tình trạng vốn tồn lâu trong các ngành kinh tế chính gây hạn chế cho tăng trưởng toàn cầu...

Mỹ - nền kinh tế lớn nhất thế giới mất động lực tăng trưởng trong quý II khi GDP chỉ tăng 1,1% so với mức tăng 1,6% trong quý I/2016 và đến quý III/2016 mới quay trở lại mức tăng trưởng 1,6% so với mức 2,6% cả năm 2015. Trong khi, tốc độ tăng trưởng của Trung Quốc 3 quý đầu năm đều đạt mức 6,7% và dự kiến mức tăng trưởng kinh tế quý IV cũng đạt 6,7%. Tại khu vực Liên minh châu Âu (EU), tăng trưởng GDP ở mức thấp (1,7%) trong 3 quý đầu năm 2016. Nguyên nhân là do nền kinh tế khu vực này chịu ảnh hưởng như: cuộc khủng hoảng di cư, việc nước Anh rời khỏi EU, hay rủi ro tài chính đang nổi lên ở nước Ý (nền kinh tế lớn thứ ba khu vực EU) với khoản nợ xấu của khu vực ngân hàng lên tới hơn 40 tỷ USD.

Tương tự, Nhật Bản cũng gặp rất nhiều khó khăn trong việc tìm lời giải “bài toán” tăng trưởng kinh tế. Cụ thể, tốc độ tăng trưởng kinh tế của nước này trong 3 quý đầu năm 2016 đạt dưới 1% so với mức trung bình của cả năm 2015 trên 1,25%...

Cùng xu hướng suy giảm tốc độ tăng trưởng với thế giới, năm 2016 tốc độ tăng trưởng kinh tế (GDP) của Việt Nam chỉ đạt ở mức 6,21% (thấp hơn mục tiêu kế hoạch đề ra từ đầu năm là 6,7%). Ngoài các tác động của các yếu tố ngoài nước gây khó khăn cho các hoạt động xuất khẩu nhiều mặt hàng của Việt Nam sang các nước bạn thì sự biến đổi khắc nghiệt của thời tiết cùng với các sự cố ô nhiễm môi trường nghiêm trọng ở một số tỉnh thành cũng đã ảnh hưởng không nhỏ đến nguồn nguyên vật liệu cung cấp cho nền sản xuất hàng hóa trong nước.

Với lĩnh vực kinh doanh chủ yếu là đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp nên hoạt động kinh doanh của Công ty phụ thuộc trực tiếp vào tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế. Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước đã xem xét một cách thận trọng trong việc hoạch định chiến lược phát triển của mình trên cơ sở hạn chế đến mức tối đa những tác động tiêu cực từ nền kinh tế, đảm bảo duy trì tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về Công ty cổ phần, Chứng khoán và thị trường chứng khoán liên quan. Luật và các văn bản dưới luật quy định về các vấn đề này còn đang trong quá trình hoàn thiện, do đó nếu có sự

thay đổi thì sẽ ít nhiều ảnh hưởng tới hoạt động quản trị và kinh doanh của Công ty. Với lộ trình hội nhập vào nền kinh tế thế giới thông qua các tổ chức như WTO hay các hiệp định FTA ... thì hệ thống pháp lý Việt Nam sẽ phải hoàn thiện cho phù hợp với các chuẩn mực pháp lý thế giới, các Công ty có cơ hội hoạt động kinh doanh với cơ chế thông thoáng hơn, minh bạch và hiệu quả hơn.

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu tập trung trong lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp nên phần lớn Công ty sẽ chịu ảnh hưởng khá nhiều từ Luật Đầu tư, Luật đất đai, các quy định pháp luật liên quan đến bất động sản, môi trường, các chính sách đền bù giải phóng mặt bằng v.v. Trường hợp chính sách không nhất quán và thay đổi thường xuyên sẽ ảnh hưởng đến khả năng thu hút của các doanh nghiệp trong nước cũng như nước ngoài có nhu cầu thuê đất tại Khu công nghiệp, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ khai thác và hiệu quả đầu tư của toàn Công ty.

Mỗi một sự thay đổi đều hàm chứa cơ hội và thách thức, do đó Công ty đã có chuẩn bị kỹ lưỡng từ việc nghiên cứu các văn bản pháp luật, rà soát hoạt động, từ đó đưa ra các phương án điều chỉnh các vấn đề có liên quan sao cho phù hợp, đồng thời nắm bắt các cơ hội do sự thay đổi này mang lại. Công ty luôn cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật trong mọi hoạt động của mình.

3. Rủi ro đặc thù

- *Rủi ro về giải phóng mặt bằng:*

Việc đền bù giải phóng mặt bằng là một trong những công tác khó khăn và gặp nhiều vướng mắc nhất trong quá trình hình thành và xây dựng Khu công nghiệp. Trong những năm gần đây, thị trường bất động sản đã có tín hiệu khả quan và quỹ đất ngày càng khan hiếm đã ít nhiều ảnh hưởng đến khung giá đền bù. Những biến động giá đền bù giải phóng mặt bằng sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí đầu tư của dự án của Công ty do vậy sẽ ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

Trong năm 2016, bên cạnh việc bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án (20,43ha), Công ty còn thực hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng đất (28,49ha) tại dự án KCN Hiệp Phước – GD 3, dự án Cảng Hiệp Phước và khu 83ha. Tính đến nay, toàn dự án KCN Hiệp Phước – GD 2 còn 83,5ha chưa bồi thường (chiếm tỷ lệ 13,6%). Bên cạnh đó, Công ty cũng đang thực hiện triển khai dự án Khu kỹ nghệ Việt – Nhật (giai đoạn 1 có quy mô 3 ha) liên doanh với đối tác Nhật Bản được triển khai đúng tiến độ, đến nay tỷ lệ lấp đầy trên 90%. Hiện liên doanh đang hoàn thiện thủ tục đầu tư và đưa vào kinh doanh khối nhà xưởng thứ 2. Giai đoạn 2 của dự án (10ha) đang được triển khai đầu tư hạ tầng và cho doanh nghiệp vào thuê đất.

- *Rủi ro về dự án:*

Hiện Công ty đang thực hiện các dự án nhằm đa dạng hoạt động kinh doanh và tạo giá trị gia tăng cho Nhà đầu tư vào KCN, tối đa hóa giá trị cổ phiếu cho cổ đông. Công ty đang đầu tư hạ tầng dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 với các công trình lớn như tuyến đường trục Bắc – Nam định hướng trở thành tuyến giao thông huyết mạch nối liền toàn bộ KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 và 2 xuống khu vực KCN Hiệp Phước giai đoạn 3, Cảng Hiệp Phước. Bên cạnh đó, một số dự án về xây cầu đường bộ như xây dựng cầu Rạch Rộp, cầu Mương Lớn, cầu Cá Chốt...hiện đang được Công ty tiếp tục đẩy mạnh thi công nhằm hoàn thiện cơ sở hạ tầng của KCN Hiệp Phước. Trong quá trình đầu tư, Công ty sẽ phải đối mặt với những khó khăn về đền bù giải tỏa, về pháp lý liên quan đến đất đai, về tác động ảnh hưởng

đến môi trường, về nhu cầu vốn tài trợ cho dự án... Tất cả các yếu tố này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến việc triển khai và hiệu quả đầu tư của dự án đồng thời ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

- *Rủi ro cạnh tranh*

Theo Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2011-2020 đã được Đại hội Đảng lần thứ XI thông qua, phát triển kinh tế được xác định theo hướng đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế, chuyển đổi mô hình tăng trưởng, coi chất lượng, năng suất, hiệu quả, sức cạnh tranh là ưu tiên hàng đầu, chú trọng phát triển theo chiều sâu, phát triển kinh tế tri thức. Phấn đấu đến năm 2020, tỷ trọng các ngành công nghiệp và dịch vụ chiếm khoảng 85% trong GDP; giá trị sản phẩm công nghệ cao và sản phẩm ứng dụng công nghệ cao đạt khoảng 45% trong tổng GDP; giá trị sản phẩm công nghiệp chế tạo chiếm khoảng 40% trong tổng giá trị sản xuất công nghiệp. Để đạt được các mục tiêu này, việc chú trọng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng nhằm tạo điều kiện nền cho các ngành công nghiệp phát triển là yếu tố tiên quyết. Do vậy có thể thấy được tính hấp dẫn trong việc đầu tư vào lĩnh vực đầu tư hạ tầng KCN. Tuy nhiên, hoạt động đầu tư Khu công nghiệp đòi hỏi vốn khá lớn và thu hút nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư nước ngoài. Theo Vụ quản lý các khu kinh tế, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong 6 tháng đầu năm 2016, tổng số vốn đầu tư nước ngoài vào KCN, Khu kinh tế tăng thêm 6 tỉ USD, chiếm 46% tổng số lượt dự án và chiếm 67% tổng vốn đầu tư đăng ký mới và điều chỉnh tăng thêm của cả nước.

Các nhà đầu tư nước ngoài với kinh nghiệm quản lý nhiều năm cùng tiềm lực tài chính lớn chính là những đối thủ cạnh tranh với các doanh nghiệp trong nước hoạt động trong lĩnh vực Khu công nghiệp. Hiện tại, Theo số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), trong hai tháng đầu năm 2017, Trung Quốc vượt qua Hàn Quốc, vươn lên là nước đứng thứ hai về đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam, sau Singapore, trong khi Nhật Bản đứng ở vị trí thứ 3. Nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh của mình, Công ty đã góp vốn với một đối tác có uy tín đến từ Nhật Bản để đầu tư xây dựng Khu kỹ nghệ Việt - Nhật. Đây là mô hình kinh doanh thông qua việc phát triển dự án nhà xưởng xây sẵn cùng các dịch vụ kèm theo như: dịch vụ tuyển dụng lao động, dịch vụ tư vấn đầu tư, dịch vụ kế toán, dịch vụ đào tạo và huấn luyện, dịch vụ tư vấn quản lý... Nhờ các dịch vụ hỗ trợ này, khách hàng của dự án có thể rút ngắn thời gian chuẩn bị đầu tư, dễ dàng hội nhập, nhanh chóng triển khai hoạt động kinh doanh, tiết kiệm chi phí quản lý và an tâm tập trung nguồn lực sản xuất nhằm đem lại hiệu quả cao nhất.

4. Rủi ro từ đợt chào bán và phương án xử lý khi không thu đủ số tiền như dự kiến từ đợt phát hành

Rủi ro từ đợt chào bán này được xem là rất thấp vì thị trường chứng khoán Việt Nam đã bước vào giai đoạn ổn định cùng những dự báo tích cực trong tương lai, như thanh khoản sẽ được cải thiện nhiều hơn trong thời gian tới. Trong năm 2016, Việt Nam đã vươn lên vị trí 60 trong bảng xếp hạng Chỉ số cạnh tranh toàn cầu trong giai đoạn 2016 - 2017, được đánh giá cao về quy mô thị trường, hiệu quả thị trường lao động và môi trường kinh tế vĩ mô. Việt Nam ngày càng hội nhập vào nền kinh tế toàn cầu với việc đàm phán thành công nhiều hiệp định thương mại tự do (FTA). Tất cả những yếu tố này đã giúp làn sóng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) chảy mạnh vào Việt Nam. Theo Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tổng số vốn FDI vào Việt Nam năm 2016 đạt 24,4 tỷ USD, vốn giải ngân đạt 15,8 tỷ USD - mức cao nhất từ trước tới nay, trong số đó, phần lớn được phân bổ vào các lĩnh vực

ché biến và sản xuất. Nhờ tính ổn định trong giá đất, thuê đất trong thời gian dài cùng khả năng kiểm soát các vấn đề nguồn cung sẽ là các nhân tố chính giúp các nhà đầu tư nước ngoài quyết định đầu tư vào lĩnh vực KCN tại Việt Nam trong tương lai và là cơ hội cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được đẩy mạnh và phát triển. Tuy nhiên, trong trường hợp không thu đủ số tiền như dự kiến từ đợt phát hành, Công ty sẽ huy động từ các nguồn khác như vay ngân hàng, v.v...

5. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

Việc thay đổi vốn chủ sở hữu sẽ làm ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng lợi nhuận, từ đó ảnh hưởng đến chỉ số EPS hiện tại của Công ty, dự kiến thay đổi như sau:

Số lượng cổ phiếu của Công ty tại thời điểm hiện tại là 60.000.000 cổ phiếu, số lượng phát hành thêm là 40.000.000 cổ phiếu, số lượng cổ phiếu sau phát hành là 100.000.000 cổ phiếu. Do số lượng cổ phiếu của Công ty tăng, nên ngay sau khi phát hành, thu nhập trên một cổ phiếu (EPS) của Công ty sẽ bị pha loãng. Giả sử đến ngày 30/09/2017, đợt phát hành sẽ kết thúc, Công ty sẽ thu được toàn bộ số tiền từ đợt phát hành trên.

STT	Nội dung	2017 (dự kiến)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2017 (triệu đồng)	97.001
2	Số lượng cổ phiếu đầu năm 2017 (cổ phiếu) – Cổ phiếu quỹ	60.000.000
3	Số lượng cổ phiếu phát hành thêm	40.000.000
4	Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành (cổ phiếu) $\{=(2) + (3)\}$	100.000.000
5	Số lượng cổ phiếu bình quân gia quyền sau khi phát hành tại thời điểm tháng 12/2017 (cổ phiếu) $= \{(2) \times 9 + (4) \times 3\} / 12$	70.000.000
6	Thu nhập/cổ phiếu trước khi phát hành cho cổ đông hiện hữu (đồng/cổ phiếu) $(=(1)/(2))$	1.617
7	Thu nhập/cổ phiếu điều chỉnh (đồng/cổ phiếu) $(=(1)/(5))$	1.386

6. Rủi ro quản trị

Đối với bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào thì việc lựa chọn cơ cấu quản trị và cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp với văn hóa và chiến lược phát triển của Công ty là rất cần thiết. Đánh giá đúng vai trò của quản trị Công ty và quan tâm đến quản trị Công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro.

Đối với Công ty, việc tăng quy mô vốn sau đợt phát hành sẽ dẫn đến những rủi ro về mặt quản trị Công ty cũng như những khó khăn trong việc quản lý, sử dụng nguồn nhân lực sao cho hiệu quả nhất. Tuy nhiên với một đội ngũ lãnh đạo giàu kinh nghiệm cùng với một phương án phát hành khả thi, Công ty tin tưởng sẽ hạn chế được rủi ro này.

7. Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như chiến tranh, thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn... nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại về tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Đặc biệt là các rủi ro về hỏa hoạn. Đây là những rủi ro không thể loại trừ nhưng có thể giảm thiểu. Vì vậy, Công ty thường xuyên nắm bắt kịp thời thông tin và đảm bảo thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy,... đồng thời lên kế hoạch điều

hành công việc một cách tối ưu, tham gia mua bảo hiểm cho hàng hóa và tài sản của Công ty theo đúng quy định.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

- Ông Tề Trí Dũng Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh Chức vụ : Tổng Giám đốc
- Ông Dương Minh Nhật Chức vụ : Trưởng Ban kiểm soát
- Bà Lữ Thị Thu Vân Chức vụ : Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT – CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

Bà Lê Quang Ngọc Thanh Chức vụ: Giám đốc Tư vấn tài chính doanh nghiệp

Giấy Ủy quyền số 142-2017/QĐ/FPTS-FHR ký ngày 18 tháng 12 năm 2017

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT – Chi nhánh TP.HCM tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

- UBCKNN : Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Công ty/ HPIC/HPI : Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước
- FPTS : Công ty cổ phần Chứng khoán FPT
- CBCNV : Cán bộ công nhân viên
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- BKS : Ban kiểm soát
- CP : Cổ phần
- LNTT : Lợi nhuận trước thuế
- LNST : Lợi nhuận sau thuế

- Thành viên chủ chốt : Thành viên HĐQT, BGD, BKS, KTT Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước
- BCTC : Báo cáo tài chính
- Tổ chức chào bán : Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước
- Tổ chức tư vấn : Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT
- Tổ chức kiểm toán : Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
- VDL : Vốn điều lệ
- VND : Việt Nam đồng
- TSCĐ : Tài sản cố định

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Giới thiệu về công ty

- Tên công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC**
- Tên tiếng Anh : **HIEP PHUOC INDUSTRIAL PARK JOINT STOCK COMPANY**
- Mã chứng khoán : **HPI**
- Logo : 

HIEP PHUOC CORP
- Vốn điều lệ : **600.000.000.000 đồng**
- Trụ sở chính : **Khu B, đường 1, KCN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh**
- Điện thoại : **(84 28) 3780 0345**
- Fax : **(84 28) 3780 0341**
- Email : [**hiepphuocco@hiepphuoc.vn**](mailto:hiepphuocco@hiepphuoc.vn)
- Website : [**www.hiepphuoc.com.vn**](http://www.hiepphuoc.com.vn)
- Giấy chứng nhận Đăng ký : **Số 0305046979 (số cũ 4103007006) do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM cấp ngày 14/06/2007 và điều chỉnh lần thứ 08 ngày 08/02/2017.**

2. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã: 6810)
Chi tiết: Kinh doanh nhà ở (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất); Cho thuê văn phòng làm việc; kho bãi trong khu Công nghiệp; Kinh doanh bến phao neo tàu; Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp; Kinh doanh bất động sản.
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (mã: 7490)
Chi tiết: Nghiên cứu, thực hiện các định hướng, mục tiêu, chương trình, dự án đầu tư phát triển về xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng cho các khu chế xuất, khu công nghiệp và các cụm dân cư, khu đô thị mới tại thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương khác.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (mã 3600)
Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ cung cấp, phân phối nước sạch.
- Thoát nước và xử lý nước thải (mã 3700)
- Dịch vụ lưu trú – Cơ sở lưu trú khác (mã 5590)
Chi tiết: Ký túc xá công nhân.

3. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

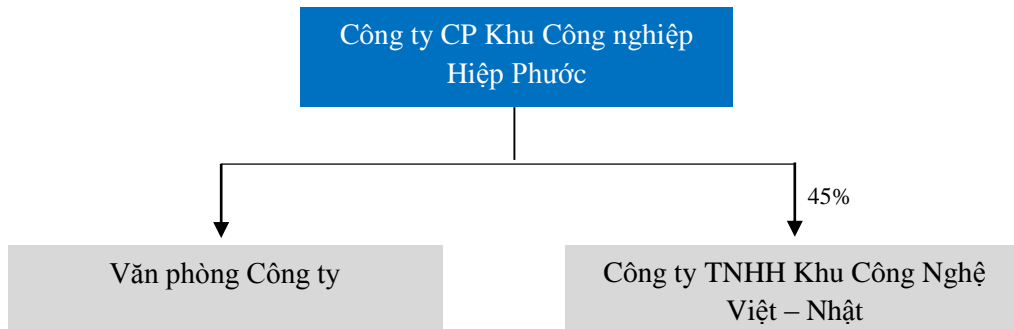
Những cột mốc phát triển quan trọng	
2007	<ul style="list-style-type: none">• Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước chính thức được thành lập từ việc cổ phần hóa dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 thuộc Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận vào năm 2007. (Theo Quyết định 4288/QĐ-UBND ngày 22/9/2006 của UBND TP.HCM).• Công ty đã tổ chức Đại hội cổ đông thành lập công ty vào ngày 28/5/2007 và sau đó đăng ký kinh doanh ngày vào 14/6/2007 tại Sở KH&ĐT TP. HCM với số vốn điều lệ ban đầu 60 tỷ đồng (Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103007006, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/06/2007 và điều chỉnh lần thứ 08 ngày 08/02/2017).• Công ty được tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp ban hành ngày 29/11/2005. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật doanh nghiệp, các luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty.
2011	<ul style="list-style-type: none">• Tháng 6/2011, Công ty hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ từ 60 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng.• Tháng 9/2011, Công ty đủ điều kiện là công ty cổ phần đại chúng.• Tháng 10/2011, Hội đồng quản trị đã ban hành Quy chế hoạt động của HĐQT.

2012	<ul style="list-style-type: none">Ngày 20/4/2012, Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012 đã thông qua Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty (sửa đổi lần 1) và tiến hành bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ II (2012-2016).Tháng 10/2012, HĐQT đã ban hành Quy chế quản trị nội bộ công ty.
2013	<ul style="list-style-type: none">Tháng 6/2013 Công ty ký hợp đồng tín dụng vay vốn trung và dài hạn với Vietinbank Chi nhánh Sài Gòn với tổng hạn mức 515 tỷ đồng để tài trợ cho dự án Khu Công Nghiệp Hiệp Phước – Giai đoạn 2.Tháng 7/2013 Công ty đã đăng ký lưu ký toàn bộ cổ phiếu của công ty tại VSD theo quy định của pháp luật.Tháng 12/2013, Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước góp vốn với Vie-Pan Industrial Park Co., Ltd để thành lập công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật (Vie – Pan Techno Park). Vie – Pan Techno Park có vốn điều lệ tương đương 5 triệu đô la Mỹ, trong đó HPI góp 45% bằng tiền mặt, Vie-Pan Industrial Park Co., Ltd góp 55% bằng tiền mặt. Khu Kỹ Nghệ Việt – Nhật được xây dựng tại lô đất D6 – Khu công nghiệp Hiệp Phước – Giai đoạn 2 với diện tích 13ha (trong đó giai đoạn 1 là 03 ha). Tổng mức đầu tư dự kiến cho cả hai giai đoạn của dự án ViePan Techno Park là 31 triệu đô la Mỹ, trong đó với tổng mức đầu tư dự kiến cho giai đoạn 1 của dự án là 7,6 triệu USD.
2014	<ul style="list-style-type: none">Ngày 29/4/2014, Đại hội đồng cổ đông thường niên 2014 đã thông qua Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty (sửa đổi lần 2).Tháng 12/2014, dự án Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật đã chính thức hoàn thành và đi vào hoạt động.
2016	<ul style="list-style-type: none">Ngày 03/6/2016, Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016 đã thông qua Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty (sửa đổi lần 3) và bầu bổ sung và thay thế một số thành viên HĐQT, BKS.HĐQT gồm 8 thành viên, Ông Nguyễn Việt Dũng được bầu làm Chủ tịch HĐQT.BKS gồm 2 thành viên, Ông Dương Minh Nhật được bầu làm Trưởng Ban kiểm soát.Tháng 12/2016, hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ lên 600 tỷ và hoàn thành việc sửa đổi điều lệ (lần thứ 4) của Công ty.
2017	<ul style="list-style-type: none">Ngày 29/04/2017, Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 đã bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ III (2017-2022).HĐQT nhiệm gồm 7 thành viên, Ông Tề Trí Dũng được bầu làm Chủ tịch HĐQT.BKS gồm 3 thành viên, Ông Dương Minh Nhật được bầu làm Trưởng Ban kiểm soát.Tháng 04/2017, Điều lệ của công ty được sửa đổi lần thứ 5 sau khi công ty bổ sung thêm một số ngành nghề kinh doanh.

Cơ cấu tổ chức và quản lý của Công ty

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm:

Cơ cấu tổ chức của Công ty



Nguồn: HPI

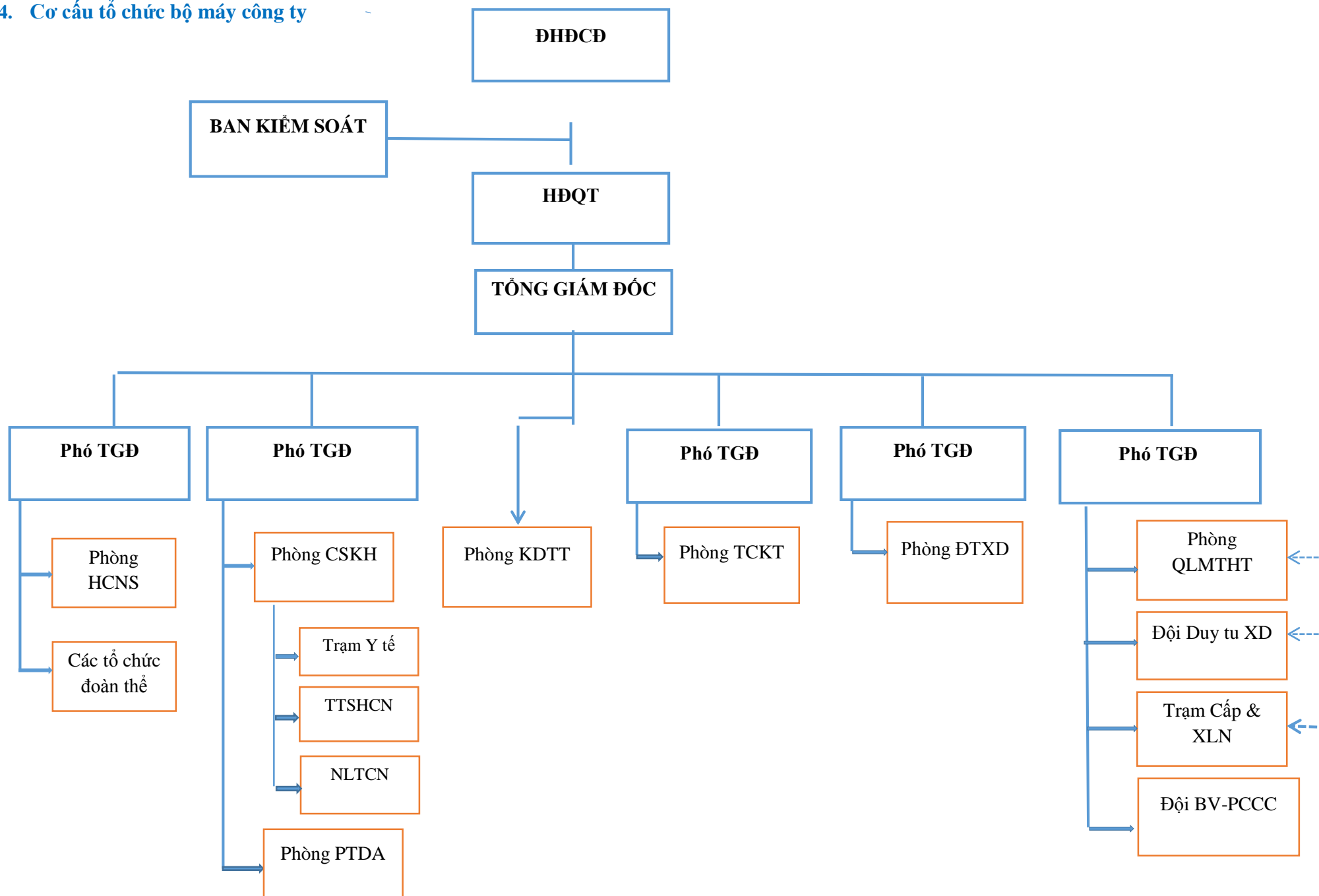
❖ Văn phòng Công ty

Địa chỉ:	Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP.HCM
Điện thoại:	(+84-28) 37 80 03 45
Fax:	(+84-28) 37 80 03 41

❖ Công ty liên kết – Công ty TNHH Khu Công Nghệ Việt – Nhật

Địa chỉ:	Lô D6, khu công nghiệp Hiệp Phước (Giai đoạn 2), Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP.HCM
Điện thoại:	(+84-28) 37 81 87 87
Fax:	(+84-28) 37 81 90 19

4. Cơ cấu tổ chức bộ máy công ty



Chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban điều hành, các phòng ban và các xí nghiệp được quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động và các quy chế, nội quy khác của Công ty cụ thể như sau:

Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có quyền quyết định cao nhất của Công ty. ĐHCĐ có nhiệm vụ thảo luận và thông qua các báo cáo tài chính hằng năm, báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh; quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh và đầu tư; tiến hành thảo luận, thông qua, bổ sung, sửa đổi Điều lệ của Công ty; thông qua chiến lược phát triển; bầu, bãi nhiệm Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát; quyết định bộ máy tổ chức của Công ty và các quyền khác theo Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành.

Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông. HĐQT hiện có 7 thành viên.

Ban kiểm soát

BKS hiện tại gồm 03 thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát một cách độc lập, khách quan và trung thực mọi hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.

Ban điều hành

Ban điều hành của Công ty bao gồm: 01 Tổng Giám đốc, 05 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm. Tổng Giám đốc là người phụ trách lãnh đạo và điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh hằng ngày của Công ty, chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHCĐ về tất cả các quyết định của mình liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các Phó Tổng Giám đốc giúp việc cho Tổng Giám đốc.

Ban điều hành hiện nay của Công ty là những người có kinh nghiệm quản lý và điều hành kinh doanh lĩnh vực bất động sản công nghiệp.

Chức năng và nhiệm vụ của các phòng ban

Phòng Kinh doanh - Tiếp thị (KDTT):

Chức năng:

Phòng KDTT có chức năng tham mưu và tác nghiệp giúp Ban Tổng Giám đốc (BTGD) trong việc:

- Kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ của Công ty;
- Xây dựng và thực hiện chiến lược kinh doanh, tiếp thị của Công ty nhằm thu hút đầu tư;
- Tư vấn, hướng dẫn, hỗ trợ thủ tục cho nhà đầu tư đến thuê đất tại các dự án của công ty;
- Đảm bảo việc quảng bá hình ảnh, thương hiệu Công ty.

Nhiệm vụ:

- Tham mưu, nghiên cứu, xây dựng và tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh các sản phẩm của công ty; Xây dựng mối quan hệ giao dịch với khách hàng, đối tác, các công ty môi giới, các công ty cung cấp dịch vụ...
- Tổ chức thực hiện các chương trình tiếp thị, hội thảo, xúc tiến đầu tư... để phục vụ cho việc kinh doanh các sản phẩm của công ty;
- Xây dựng, áp dụng và quản lý hệ thống nhận diện thương hiệu của công ty;
- Chủ trì, phối hợp với Phòng Tài chính - Kế toán (nếu có) trong việc thương thảo, dự thảo, trình ký các thỏa thuận, biên bản ghi nhớ, hợp đồng kinh doanh của công ty;
- Quản lý các thỏa thuận, biên bản ghi nhớ, hợp đồng kinh doanh của Công ty đã ký với khách hàng; theo dõi, phát hành văn bản đơn đốc khách hàng thực hiện các nghĩa vụ của khách hàng (ngoại trừ nghĩa vụ thanh toán do Phòng Tài chính - Kế toán đảm nhận);
- Chủ trì, phối hợp với các Phòng chức năng xử lý các trường hợp vi phạm nghĩa vụ của khách hàng theo các thỏa thuận, biên bản ghi nhớ, hợp đồng kinh doanh đã ký (ngoại trừ nghĩa vụ thanh toán do Phòng Tài chính - Kế toán đảm nhận);
- Cung cấp dịch vụ tư vấn, hỗ trợ cho khách hàng trong việc hoàn tất thủ tục đăng ký kinh doanh, đăng ký đầu tư và các thủ tục khác theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước để khách hàng đủ điều kiện triển khai dự án;
- Nghiên cứu và đề xuất cung cấp các dịch vụ tiện ích khác để khách hàng thuận lợi, yên tâm hoạt động tại KCN Hiệp Phước;
- Các công việc khác theo sự phân công của Ban Tổng Giám đốc.

Phòng Đầu tư – Xây dựng (ĐTXD):

Chức năng:

- Tham mưu và tác nghiệp giúp BTGD trong các lĩnh vực quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của Công ty với tư cách chủ đầu tư;

Nhiệm vụ:

- Thực hiện nhiệm vụ chủ quản các đơn vị thực hiện quản lý đầu tư, tổ chức triển khai thực hiện kế hoạch đầu tư xây dựng của Công ty (thực hiện nhiệm vụ chủ đầu tư và đại diện Công ty quản lý các dự án theo sự phân công của Tổng Giám đốc; tổ chức công tác đấu thầu, tham gia chọn lọc nhà thầu và giám sát thực hiện các hợp đồng thực hiện gói thầu; tổ chức thẩm định hồ sơ dự toán và các hồ sơ khác liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng của Công ty...);
- Kiểm tra, kiểm soát việc tổ chức thiết lập hệ thống kiểm soát giá thành, chi phí đầu tư của các dự án; kiểm soát chất lượng, tiến độ và đáp ứng các yêu cầu theo quy định của luật pháp;

- Đánh giá và cải tiến hoạt động đầu tư xây dựng: Xây dựng và hoàn thiện các quy trình đầu tư xây dựng; tổng hợp, phân tích, đánh giá việc thực hiện kế hoạch đầu tư toàn Công ty theo định kỳ và lập báo cáo thực hiện theo quy định;
- Thực hiện thiết kế dự toán các hạng mục công trình duy tu (nếu có theo yêu cầu);
- Xây dựng, áp dụng và cải tiến hệ thống đảm bảo chất lượng của Công ty theo tiêu chuẩn ISO;
- Các hoạt động khác do Tổng Giám đốc giao.

Phòng Tài Chính- Kế toán (TCKT):

Chức năng: Tham mưu, giúp việc cho BTGD trong các lĩnh vực:

- Quản lý tài chính, đáp ứng nhu cầu về tài chính cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo kế hoạch; Quản lý, bảo toàn và phát triển vốn và tài sản của Công ty;
- Quản lý, kiểm tra, hướng dẫn và thực hiện chế độ kế toán - thống kê theo đúng quy định của Nhà nước, Điều lệ và quy chế tài chính của Công ty;
- Kiểm soát các chi phí trong quá trình hoạt động của công ty ;
- Quản lý rủi ro;
- Kiểm soát các chi phí hoạt động của Công ty;
- Kiểm toán nội bộ;
- Thanh, quyết toán các hợp đồng kinh tế.

Nhiệm vụ:

+ Tài chính:

+ Quản lý nguồn vốn

- Lập kế hoạch ngân sách hàng năm, kế hoạch tài chính trung và dài hạn cấp Công ty trình Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị phê duyệt;
- Tìm kiếm, huy động các nguồn vốn mới với mức độ rủi ro và chi phí sử dụng vốn thấp nhất để tài trợ cho các hoạt động sản xuất – kinh doanh của Công ty;
- Phối hợp, hướng dẫn các phòng/ban/đội/trạm xây dựng và trình duyệt các kế hoạch tài chính, thống nhất và phù hợp với kế hoạch tài chính, kế hoạch kinh doanh, kế hoạch đầu tư ngắn, trung, dài hạn nhằm thực hiện các chỉ tiêu trong sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Đề xuất phương án, cách thức tổ chức thực hiện các khoản đầu tư tài chính đảm bảo nguyên tắc bảo toàn vốn và hiệu quả;
- Giám sát, kiểm tra tình hình tài chính đối với tiến trình thực hiện kế hoạch tài chính, kinh doanh, đầu tư của các đơn vị trực thuộc hoặc do công ty góp vốn;
- Định kỳ tiến hành tổng hợp, thống kê và phân tích tình hình tài chính, các chỉ số hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của các phòng ban, công ty; so sánh với các chỉ số

chung của ngành để đề xuất các biện pháp cải tiến, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh;

- Tham gia xây dựng các dự án, đề án phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty; tham gia dự thảo các hợp đồng của Công ty với nhà cung cấp, khách hàng, các đối tác có liên quan, đặc biệt là việc quy định các điều khoản liên quan đến tài chính của hợp đồng;
- Tham mưu cho TGDĐ ban hành các hướng dẫn thực hiện những quy định, quy trình về quản lý tài chính phù hợp với chế độ chính sách về quản lý tài chính hiện hành;
- Phối hợp với các đơn vị có liên quan xây dựng kế hoạch huấn luyện đào tạo về nghiệp vụ, kiến thức chuyên môn về quản lý tài chính nhằm đáp ứng nhu cầu công tác;

+ Thu hồi công nợ

- Theo dõi chính xác số liệu và đảm bảo thu hồi đúng, đủ và kịp thời các khoản nợ của khách hàng;
- Chủ động đề xuất các biện pháp để thu hồi công nợ của khách hàng một cách tối ưu;
- Thực hiện các nghĩa vụ thanh toán của Công ty với nhà cung cấp.

+ Quản trị rủi ro:

- Tư vấn, đánh giá các yếu tố rủi ro liên quan đến dự án đầu tư; hợp đồng kinh tế;
- Tham gia xây dựng, triển khai các chính sách, công cụ quản lý rủi ro;
- Chủ trì hoặc tham gia thẩm định hiệu quả kinh tế các dự án đầu tư, tham gia thẩm định, đàm phán các hợp đồng kinh tế, các giao dịch kinh doanh để phát hiện các thiếu sót (nếu có) nhằm đảm bảo tính pháp lý và phòng ngừa rủi ro;
- Tham gia xây dựng, phát triển các chính sách, công cụ quản lý rủi ro.

+ Kế toán:

- Xây dựng chế độ quản lý kế toán, thống kê của Công ty theo đúng quy định pháp luật;
- Tổ chức vận dụng hệ thống tài khoản kế toán, lựa chọn hình thức tổ chức bộ máy kế toán thích hợp với đặc điểm tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh và tổ chức quản lý của Công ty phù hợp với quy định pháp luật hiện hành;
- Ghi chép và hạch toán đúng, đầy đủ các nghiệp vụ kinh tế tài chính phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh của Công ty, phù hợp với quy định của Nhà nước và quy chế quản lý tài chính của Công ty;
- Tổ chức hệ thống sổ kế toán phù hợp nhằm tạo điều kiện cho việc cung cấp thông tin kịp thời, chính xác phục vụ cho việc điều hành và quản lý của Tổng Giám đốc;
- Lập và trình bày báo cáo tài chính, thống kê theo quy định đảm bảo không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn phục vụ công tác quản lý, điều hành công ty theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và các đối tượng có liên quan;
- Tiến hành các thủ tục nộp, thanh quyết toán các loại thuế với cơ quan nhà nước quản lý thuế có liên quan; trích lập và sử dụng các loại quỹ theo đúng chế độ, mục đích;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp lệ của tất cả các loại chứng từ, hoàn chỉnh thủ tục kế toán trước khi trình Tổng Giám đốc hoặc người được phân công, ủy quyền phê duyệt;

- Phối hợp cùng phòng HCNS trong việc thực hiện định kỳ kiểm kê, đánh giá tài sản trong Công ty, kiến nghị thanh lý tài sản vật tư tồn đọng, kém chất lượng, hoặc không có nhu cầu sử dụng.
- Lưu trữ, bảo quản hồ sơ tài liệu và quản lý tập trung thống nhất số liệu cho các bộ phận liên quan trong toàn Công ty và cho các cơ quan quản lý nhà nước;
- Cung cấp thông tin, số liệu kế toán theo đúng quy định của pháp luật;

Phòng Phát triển dự án (PTDA):

Chức năng:

- Tham mưu, giúp việc cho BTGD trong việc thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư, bao gồm công tác chuẩn bị pháp lý cho dự án, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tạo và quản lý quỹ đất để đảm bảo triển khai thành công dự án.
- Nghiên cứu, đề xuất các dự án/sản phẩm mới cho công ty theo chiến lược dài hạn, kế hoạch Kinh doanh hàng năm của Công ty.

Nhiệm vụ:

Bồi thường - giải phóng mặt bằng:

- Thực hiện và phối hợp thực hiện các thủ tục theo quy định của cơ quan quản lý nhà nước để đảm bảo các hồ sơ pháp lý cho dự án như: Văn bản chấp nhận chủ trương đầu tư, hồ sơ giao – thuê đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ)... nhằm đảm bảo có được các loại giấy phép hoặc chấp thuận cần thiết cho việc triển khai các dự án của Công ty;
- Xây dựng chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng (BTGPMB), phối hợp với đơn vị chức năng lập và trình duyệt phương án BTGPMB;
- Thực hiện công tác BTGPMB tạo quỹ đất cho dự án của công ty;
- Quản lý quỹ đất Công ty đã bồi thường để thực hiện trách nhiệm của công ty cho đến khi bàn giao cho các đơn vị đầu tư thuê đất;
- Thực hiện việc tách cấp GCNQSDĐ và các hồ sơ liên quan cho các khách hàng của Công ty;

Phát triển các sản phẩm mới:

- Nghiên cứu, đề xuất việc triển khai các sản phẩm mới cho công ty;
- Huy động, điều phối hiệu quả các nguồn lực trong hoạt động Phát triển Dự án nhằm đạt được mục tiêu của Công ty đề ra cho các kỳ/ cho vòng đời của một dự án;
- Dự báo và phát triển phương án đầu tư nhằm tối ưu hóa trong việc tận dụng các cơ hội của thị trường nhằm đa dạng hóa các sản phẩm của công ty;
- Giám sát việc triển khai các bước của dự án để tham mưu và báo cáo BTGD
- Phân tích và đánh giá hiệu quả của dự án.

Phòng Quản lý Môi trường – Hạ tầng (QLMT-HT):

Chức năng:

- Phòng QLMT- HT có chức năng tham mưu và tác nghiệp giúp BTGD quản lý, giám sát toàn diện công tác môi trường, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cây xanh và các bất động sản của KCN Hiệp Phước;
- Giám sát hoạt động của Trạm Xử lý nước thải, Đội duy tu;
- Giám sát, quản lý hoạt động xây dựng cơ bản của các nhà đầu tư trong KCN.

Nhiệm vụ:

- Quản lý, giám sát, tư vấn, hướng dẫn doanh nghiệp thực hiện đúng các quy định của pháp luật, tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, các quy định về xây dựng cơ bản...trong KCN Hiệp Phước;
- Cập nhật quy định pháp luật có liên quan đến công tác bảo vệ môi trường, các quy định về xây dựng cơ bản và chủ động phối hợp với cơ quan thẩm quyền kịp thời xử lý trường hợp sai phạm phát sinh;
- Quản lý hạ tầng kỹ thuật, cây xanh và các bất động sản là tài sản của công ty, đảm bảo tốt nhất cam kết của công ty đối với khách hàng;
- Đề xuất các biện pháp bảo dưỡng, bảo vệ hạ tầng kỹ thuật, đất xây dựng công nghiệp, đất xây dựng công trình, các bất động sản trong KCN trình BTGD;
- Là đầu mối tiếp nhận thông tin và hỗ trợ doanh nghiệp đối với các dịch vụ về sử dụng điện, nước... trong quá trình doanh nghiệp thực hiện công tác đầu tư xây dựng tại KCN Hiệp Phước;
- Quản lý việc đấu nối hệ thống thoát nước mưa/ nước thải của các doanh nghiệp trong KCN;
- Giám sát Trạm cấp và xử lý nước nhằm đảm bảo công tác vận hành của trạm hoạt động hiệu quả, tuân thủ đúng các quy định của Pháp luật (đặc biệt trong việc tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường);
- Giám sát Đội duy tu nhằm đảm bảo công tác duy tu đạt hiệu quả tốt nhất;
- Tham mưu các báo cáo định kỳ, đột xuất cung cấp cho các cơ quan chức năng liên quan đến môi trường, hạ tầng.

Phòng Chăm sóc khách hàng (CSKH):

Chức năng:

Phòng CSKH có chức năng tham mưu và tác nghiệp giúp cho BTGD trong các lĩnh vực:

- Chăm sóc khách hàng, đảm bảo thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của Công ty đối với khách hàng; Đáp ứng và gia tăng sự hài lòng của khách hàng đối với sản phẩm, dịch vụ của Công ty;
- Tổ chức các hoạt động cung cấp dịch vụ đáp ứng nhu cầu phát triển sản xuất – kinh doanh của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp;
- Tham mưu cho BTGD về công tác điều hành các sản phẩm dịch vụ tại Nhà lưu trú công nhân, Trung tâm sinh hoạt công nhân, Trạm y tế.

Nhiệm vụ:

- Lập, trình duyệt và tổ chức thực hiện kế hoạch CSKH phù hợp theo chiến lược dài hạn, kế hoạch hàng năm của Công ty;
- Đầu mối tiếp nhận thông tin, phối hợp với các Phòng, Đội, Trạm của Công ty để giải quyết, đáp ứng các yêu cầu chính đáng của khách hàng trong quá trình xây dựng và hoạt động;
- Khảo sát, phân tích, đánh giá sự thỏa mãn của khách hàng đối với các sản phẩm, dịch vụ của Công ty;
- Nghiên cứu, thiết kế các sản phẩm phụ, các dịch vụ cung cấp cho khách hàng nhằm tạo ra giá trị gia tăng và lợi thế cạnh tranh cho sản phẩm chính của Công ty và các khách hàng của Công ty;
- Tổ chức các hoạt động chăm lo đời sống, vật chất tinh thần cho người lao động trong KCN;
- Quản lý hoạt động của Nhà lưu trú công nhân, Trung tâm sinh hoạt công nhân, Trạm y tế trên tinh thần đảm bảo tính hiệu quả và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật;
- Các công việc khác theo sự phân công của Ban Tổng Giám đốc.

Phòng Hành chính – Nhân sự (HC-NS):

Chức năng:

- Tham mưu và tác nghiệp giúp BTGD thực hiện các công việc trong lĩnh vực quản trị nhân lực, quản trị hành chính, lao động tiền lương, thi đua – khen thưởng – kỷ luật;
- Tham mưu và phối hợp với các bộ phận khác xây dựng, áp dụng, kiểm tra và duy trì Hệ thống QLCL (ISO 9001 : 2008); Hệ thống quản lý môi trường (ISO 14001 : 2004), Hệ thống an toàn sức khỏe nghề nghiệp (BS OHSAS 18001:2007) và Hệ thống quản lý năng lượng (ISO 50001: 2011)
- Thường trực Hội đồng Thi đua – Khen thưởng Công ty, Hội đồng Lương, công tác tái cơ cấu bộ máy, công tác thực hành tiết kiệm, chống lãng phí...

Nhiệm vụ:

📌 Công tác nhân sự:

- Tham mưu, đề xuất cho Ban TGD các vấn đề liên quan đến quản trị nguồn nhân lực, bao gồm việc lập kế hoạch tuyển dụng, công tác đào tạo và phát triển, quản lý và duy trì nguồn nhân lực cho công ty;
- Phối hợp với Ban chấp hành công đoàn đề xuất và giải quyết các chế độ chính sách cho người lao động...
- Thành viên thường trực trong hội đồng thi đua khen thưởng, kỷ luật...

📌 Công tác hành chính:

- Lập kế hoạch liên quan đến việc mua bán, sử dụng và quản lý tài sản, công cụ dụng cụ, trang thiết bị, văn phòng phẩm ...;
- Lập kế hoạch và tổ chức thực hiện, giám sát việc thực hiện các nội quy, quy định của công ty nhằm duy trì và đảm bảo môi trường làm việc tốt cho người lao động;

- Quản lý hồ sơ, tiếp nhận công văn, văn bản, giấy tờ và thực hiện chế độ lưu trữ theo quy định;
- Công tác hậu cần cho các sự kiện của công ty.
- ✚ **Công tác ISO - Hệ thống quản lý thông tin:**
- Phối hợp cùng các bộ phận liên quan trong việc xây dựng và hoàn thiện các quy trình quản lý chất lượng đã được ban hành và áp dụng trong Công ty.
- Lập kế hoạch cho công tác kiểm soát nội bộ trong công ty.
- Quản lý theo dõi và đề xuất quá trình cải tiến liên tục trong Công ty.
- Đảm bảo hệ thống thông tin liên lạc thông suốt, hoạt động ổn định.

Đội duy tu xây dựng:

Chức năng:

- Thực hiện công tác duy tu, bảo dưỡng hạ tầng trong khu công nghiệp.
- Tham mưu, phối hợp thực hiện dịch vụ duy tu, bảo dưỡng hạ tầng.

Nhiệm vụ:

- Thực hiện công tác đảm bảo vệ sinh trong khuôn viên KCN Hiệp Phước;
- Sửa chữa nhỏ các công trình hạ tầng kỹ thuật như hệ thống hạ tầng giao thông, hệ thống điện, hệ thống chiếu sáng... trong khuôn viên Khu công nghiệp;
- Sửa chữa các công trình nhỏ theo yêu cầu của các doanh nghiệp trong KCN;
- Thực hiện các nội dung khác theo yêu cầu của BTGD;

Đội Bảo vệ - Phòng cháy chữa cháy (BV-PCCC):

Chức năng:

- Tham mưu cho BTGD về chương trình, phương án bảo vệ - PCCC, phòng ngừa, ngăn chặn những hành vi vi phạm an ninh, trật tự an toàn xã hội và PCCC trong KCN;
- Bảo vệ tài sản, cơ sở hạ tầng của Công ty;
- Thực hiện quy chế phối hợp bảo vệ ANTT và PCCC với lực lượng Công an Huyện Nhà Bè, Phòng Cảnh sát PCCC Huyện Nhà Bè, Trạm Biên Phòng cửa khẩu Hiệp Phước Công an Xã Long Thới, Công an Xã Hiệp Phước và các doanh nghiệp trong KCN Hiệp Phước.

Nhiệm vụ:

✚ **Công tác bảo vệ:**

- Phòng ngừa và đấu tranh với các loại tội phạm an ninh và trật tự an toàn xã hội trong KCN;
- Bảo vệ ANTT, bảo vệ tài sản của Công ty, bảo vệ hạ tầng kỹ thuật KCN Hiệp Phước;
- Giữ gìn trật tự an toàn giao thông trong KCN, đảm bảo thực hiện nội quy ra vào KCN;
- Tuần tra, giám sát việc tuân thủ các quy định vệ sinh công nghiệp của các phương tiện vận tải, nhà đầu tư và bảo vệ tài sản, hạ tầng kỹ thuật, hệ thống chiếu sáng, cây xanh trong khuôn viên KCN Hiệp Phước;
- Phối hợp cùng công an địa phương giải quyết những vụ việc liên quan đến ANTT, trật tự giao thông xảy ra trong KCN;

🔗 Công tác PCCC:

- Lập và trình kế hoạch PCCC định kỳ theo quy định;
- Phối hợp với các cơ quan chức năng lập kế hoạch và tổ chức thực hiện huấn luyện nghiệp vụ Bảo vệ - PCCC cho lực lượng Bảo vệ - PCCC của các doanh nghiệp trong KCN; Tuyên truyền vận động các doanh nghiệp trong KCN thực hiện đúng các quy định về phòng cháy và chữa cháy;
- Tổ chức huấn luyện nghiệp vụ Bảo vệ - PCCC cho đội viên PCCC và nhân viên Công ty;
- Sẵn sàng ứng phó với mọi tình huống xảy ra trong KCN;

Trạm cấp và xử lý nước

Chức năng:

- Tiếp nhận và cung cấp các dịch vụ liên quan đến nhu cầu sử dụng nước sạch cho các nhà đầu tư trong quá trình xây dựng và hoạt động;
- Tiếp nhận và cung cấp dịch vụ xử lý nước thải cho các nhà đầu tư trong KCN Hiệp Phước.
- Thực hiện quản lý và vận hành hệ thống xử lý nước thải cho các doanh nghiệp ngoài KCN Hiệp Phước (nếu có).

Nhiệm vụ:

- Quản lý, vận hành trạm cấp và xử lý nước (các trạm bơm tăng áp, bể chứa và hệ thống đường ống cung cấp nước, hệ thống thoát nước và xử lý nước thải KCN...) nhằm đảm bảo việc cung cấp nước sạch và hệ thống XLNT luôn ở tình trạng hoạt động hiệu quả, chất lượng;
- Lập kế hoạch duy tu, bảo trì sửa chữa toàn bộ hệ thống cấp nước/XLNT (trạm bơm, mạng đường ống, hầm van, hố xả cặn, trụ cứu hỏa...) sau khi công trình hết hạn bảo hành;
- Phối hợp với Phòng ĐTXD, Phòng QL MT-HT tham gia lập dự án đầu tư, thiết kế, giám sát thi công các công trình cấp nước, thu gom và xử lý nước thải (với tư cách là đơn vị thụ hưởng) và thực hiện các hồ sơ pháp lý liên quan đến điều chỉnh vị trí, công nghệ, công suất, giấy phép xả thải của hệ thống xử lý nước thải tập trung ...
- Tham gia giám sát thi công các công trình cấp nước, XLNT trong KCN Hiệp Phước với tư cách là đại diện đơn vị thụ hưởng;
- Thiết kế và tổ chức thi công lắp đặt ống nhánh và đồng hồ nước sạch, đồng hồ nước thải cho các doanh nghiệp khi có yêu cầu;
- Thực hiện dịch vụ quản lý và vận hành hệ thống XLNT cho doanh nghiệp hoạt động bên ngoài KCN Hiệp Phước (nếu có);
- Thường xuyên cập nhật quy định pháp luật có liên quan, chủ động báo cáo và phối hợp với Phòng QLMT – HT cũng như các cơ quan có thẩm quyền để kịp thời xử lý trường hợp sai phạm liên quan đến vấn đề xả thải của doanh nghiệp;

- Lập và ký kết các hợp đồng cung cấp nước sạch/ xử lý nước thải với khách hàng; lập giấy báo tiền nước/ XLNT hàng tháng của khách hàng và báo cho tổ quản lý thu theo dõi và đơn đốc công nợ...; Đề xuất biện pháp phạt vi phạm hợp đồng hoặc biện pháp chế tài khác khi chất lượng nước thải xả ra từ các doanh nghiệp không đạt yêu cầu theo hợp đồng;
- Chịu sự giám sát về mặt chuyên môn của Phòng QL MT-HT;
- Thực hiện và duy trì Hệ thống QLCL (ISO 9001 : 2008); Hệ thống quản lý môi trường (ISO 14001:2004), Hệ thống an toàn sức khỏe nghề nghiệp (BS OHSAS 18001:2007) và Hệ thống quản lý năng lượng (ISO 50001: 2011);
- Giải quyết các vướng mắc, hỗ trợ khách hàng trong quá trình cung cấp dịch vụ nước sạch và nước thải.
- Giải quyết và xử lý các vướng mắc của khách hàng liên quan đến việc cung cấp nước sạch/ XLNT;
- Phối hợp với các cơ quan chuyên ngành hoặc cơ quan quản lý cấp trên nhằm đảm bảo hoạt động cung cấp nước sạch, XLNT, thuận lợi, đúng pháp luật.

5. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan tại ngày 14/03/2017 (bản đính kèm)

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Số 1489 Đường Nguyễn Văn Linh, P. Tân Phong, Quận 7, TP.HCM	24.326.178	40,54%
2	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	362/14 Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh	20.000.000	33,33%
Tổng cộng			44.326.178	73,87%

4.2 Danh sách cổ đông sáng lập

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Số 1489 Đường Nguyễn Văn Linh, P. Tân Phong, Quận 7, TP.HCM	24.326.178	40,54%
Tổng cộng			24.326.178	40,54%

Nguồn: HPI

• Cơ cấu cổ đông tại ngày 14/03/2017

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
-----	--------------	------------------	------------	----------------	-----------

I	Cổ đông trong nước	239	60.000.000	600.000.000.000	100,00%
1	Cổ đông sáng lập	1	24.326.178	243.261.780.000	40,54%
2	Cổ đông tổ chức	3	22.534.133	225.341.330.000	37,56%
3	Cổ đông cá nhân	235	13.139.689	131.396.890.000	21,90%
II	Cổ đông nước ngoài	-	-	-	-
1	Cổ đông tổ chức	-	-	-	-
2	Cổ đông cá nhân	-	-	-	-
III	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
Tổng cộng		239	60.000.000	600.000.000.000	100,00%

(Nguồn: HPI)

6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của HPI, những công ty mà HPI đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với HPI

• Danh sách công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Vốn điều lệ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn (%)
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt – Nhật	105.000.000.000	Cho thuê nhà xưởng xây sẵn và cung cấp dịch vụ quản lý.	45%

Nguồn: HPI

7. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Đợt tăng vốn	Thời điểm tăng vốn	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp	Cơ sở pháp lý
Giấy chứng nhận ĐKKD lần đầu			60.000.000.000	Cổ phần hóa	Sở KH & ĐT TP.HCM	Theo Quyết định cổ phần hóa số 4288/QĐ-UBND ngày 22/09/2006 của UBND TP.HCM
Đợt 1	Tháng 6/2011	240.000.000.000	300.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	UBCKNN	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2010 số 07/NQ/ĐHĐCĐ/HIPC.10 ngày 08/05/2010. Giấy chứng nhận đăng ký chào bán CP ra công chúng số 44/GCN-UBCK do UBCK cấp ngày 01/4/2011 Báo cáo kết quả chào bán CP ra công chúng số 574A ngày 01/11/2011
Đợt 2	Tháng 12/2016	300.000.000.000	600.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	UBCKNN	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2016 số 13/NQ/ĐHĐCĐ/HIPC16 ngày 03/06/2016. Giấy chứng nhận đăng ký chào bán CP ra công chúng số 61/GCN-UBCK do UBCK cấp ngày 07/10/2016 Báo cáo kết quả chào bán CP ra công chúng số 1519/2016/BC-HIPC-HĐQT ngày 23/12/2016

- **Tình hình sử dụng vốn thu được trong 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 VNĐ lên 600.000.000.000 VNĐ**
 - Theo Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng số 1519/2016/BC-HIPC-HĐQT ngày 22/12/2016 của Công ty và Công văn số 8530/UBCK-QLCB ngày 26/12/2016 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.
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 25/NĐ/HĐQT/HIPC.16 ngày 22/07/2016, phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành chi tiết như sau:

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 ...)	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	60.000.000.000
III	Tổng cộng	400.000.000.000

- Căn cứ Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được trong 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 VNĐ lên 600.000.000.000 VNĐ do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam lập ngày 07/02/2018.

Lũy kế đến ngày 31/12/2017, Công ty đã sử dụng vốn từ đợt phát hành như sau:

STT	Hạng mục	Cho kỳ kế toán từ 7/11/2016 đến 31/12/2016	Cho năm tài chính kết thúc 31/12/2017	Lũy kế
1	Chi hoạt động thường xuyên của Công ty (lương, điện ...)	-	30.000.000.000	30.000.000.000
2	Chi nhận chuyển nhượng đất	179.874.075.840	2.870.441.920	182.744.517.760
3	Chi đầu tư xây dựng	22.553.209.708	18.236.764.122	40.789.973.830

Tổng cộng	202.427.285.548	51.107.206.042	253.534.491.590
------------------	------------------------	-----------------------	------------------------

8. Hoạt động kinh doanh

7.1 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

a. Sản phẩm, dịch vụ chính

Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước có chức năng chính là kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp. Sau khi nhận được sự chấp thuận đầu tư của các cơ quan chức năng, Công ty tiến hành thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất, xây dựng cơ sở hạ tầng như hệ thống giao thông, hệ thống điện, nước, hệ thống viễn thông, hệ thống xử lý nước thải... và cung cấp dịch vụ cho khách hàng. Sau đó, HPI cho thuê đất đã có hạ tầng để các doanh nghiệp xây dựng nhà máy, nhà xưởng v.v...

Ngoài hoạt động kinh doanh chính là xây dựng phát triển cơ sở hạ tầng rồi cho thuê đất đã có hạ tầng trong KCN, Công ty còn đẩy mạnh hoàn thiện và cung cấp các dịch vụ tiện ích cho các doanh nghiệp khách hàng. Các dịch vụ tiện ích bao gồm: cung cấp nước sạch, dịch vụ duy tu bảo dưỡng hạ tầng, dịch vụ xử lý nước thải, y tế, v.v... Bên cạnh đó, Công ty cung cấp các tiện ích, nhu cầu cho doanh nghiệp và công nhân trong khu như: nhà lưu trú công nhân, trung tâm SHCN, siêu thị, thể thao, căn tin v.v. Mặc dù doanh thu từ các hoạt động dịch vụ tiện ích không đáng kể nhưng Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước luôn chú trọng phát triển các dịch vụ một cách chuyên nghiệp nhất nhằm giúp cho khách hàng trong Khu công nghiệp Hiệp Phước có được các lợi ích giá trị gia tăng cao mà một Khu công nghiệp hiện đại, văn minh, an toàn có thể mang lại.

• Sản phẩm Khu công nghiệp Hiệp Phước:

Với hoạt động kinh doanh chính là phát triển cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp nên sản phẩm chủ đạo của Công ty là đất công nghiệp thuộc dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước – Giai đoạn 1 và dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước – Giai đoạn 2. Trong đó:

- KCN Hiệp Phước (giai đoạn 1) có tổng diện tích : 311,4 ha
- KCN Hiệp Phước (giai đoạn 2) có diện tích : 597 ha

Về tổng thể: Khu Công nghiệp Hiệp Phước đáp ứng đầu tư cho các ngành công nghiệp chế tạo nguyên liệu cơ bản, các nhà máy không thể bố trí trong nội thành, đặc biệt là các ngành công nghiệp cần sử dụng nhiều đất đai với quy mô rộng lớn, gần cảng, thuận lợi về giao thông thủy, giao thông bộ v.v...

• Dịch vụ xử lý nước thải:

Hiệp Phước luôn nhận thức được tầm quan trọng của công tác bảo vệ môi trường. Thông qua các hoạt động hỗ trợ, tư vấn, giám sát, và phối hợp với các cơ quan ban ngành có chức năng, HIPC đã làm tốt công tác kiểm soát ô nhiễm môi trường của các doanh nghiệp trong KCN Hiệp Phước (bao gồm kiểm soát chất lượng nước thải, khí, bụi của doanh nghiệp...)

Để việc bảo vệ môi trường được thực hiện tốt hơn, HPI đã đầu tư xây dựng mạng lưới thu gom nước thải từ các doanh nghiệp đến trạm xử lý nước thải tập trung. Đến nay, nước thải của 100% doanh nghiệp (đã đi vào hoạt động) đều đã được đầu nối vào hệ thống nước thải và đưa về trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý.

HPI cũng đã đầu tư hai Module Trạm Xử lý nước thải. Module 1 có công suất 3.000m³/ngày đêm đã vận hành ổn định từ tháng 1/2008. Nước thoát ra khỏi hàng rào KCN đảm bảo đạt tiêu chuẩn

loại B. Hiện tại, Module 2 tại trạm XLNT (công suất thiết kế 3.000m³/ngày đêm) cũng đã đi vào vận hành, từ đầu năm 2011, nâng công suất xử lý nước thải của toàn khu công nghiệp lên 6.000m³/ngày đêm, đáp ứng đủ cho nhu cầu xử lý nước thải của các doanh nghiệp trong khu.

Bên cạnh đó, trong năm 2016 Công ty đã hoàn tất tuyến ống thu gom nước thải cho khu D dài 3.000m và 01 trạm bơm tăng áp (thu gom về nhà máy xử lý nước thải KCN Hiệp Phước giai đoạn 1). Công ty cũng lắp đặt trạm quan trắc tự động nhằm kiểm soát tốt hơn chất lượng nước thải đầu ra vào bất kỳ thời điểm nào.

Dự án nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 2 cũng đã được triển khai đầu tư xây dựng, đáp ứng nhu cầu cho các DN thuê đất tại GD 2- KCN Hiệp Phước.

- **Dịch vụ cung cấp nước sạch**

Nhằm đảm bảo nguồn nước sử dụng cho các doanh nghiệp hoạt động tại KCN Hiệp Phước, Công ty sử dụng 02 nguồn sau:

- SAWACO Thành phố
- Nhà máy nước ngầm Long Hậu

HPI vẫn thực hiện đúng với cam kết với Nhà đầu tư, cung cấp đúng giá theo quy định của UBND TP để tạo điều kiện cho các nhà đầu tư phát triển sản xuất.

- **Dịch vụ cung cấp nhà lưu trú cho công nhân:**

Nhằm đáp ứng nhu cầu lưu trú của công nhân, Công ty đã hướng đến việc phát triển dịch vụ khu nhà lưu trú, bao gồm:

Khối 1:

- Diện tích: 4.443m²
- Vốn đầu tư: 23 tỷ đồng
- Quy mô: 1 trệt, 1 lửng, 4 lầu
- Diện tích: 50m²; 65,5m²; 83m²; 120m²
- Cung cấp chỗ ở cho khoảng 540 người

Khối 2:

- Diện tích: 4.636,2m²
- Vốn đầu tư: 28,1 tỷ đồng
- Quy mô: 1 trệt, 1 lửng, 4 lầu
- Diện tích: 24m²; 35m²; 46m²; 120m²
- Cung cấp chỗ ở cho khoảng 560 người

Tiện ích:

- Hệ thống truyền hình cáp, Internet, điện thoại, canteen, nhà giữ xe, quầy tạp hóa có tổng diện tích 225m², bao gồm khuôn viên cây xanh thoáng mát, ghế đá nghỉ ngơi thư giãn phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày.
- Giá thuê phòng: bình quân khoảng 200.000 đồng/người/tháng.
- Thời gian thuê: tối thiểu 12 tháng và Công ty sẽ ký hợp đồng thuê trực tiếp.

b. Cơ cấu doanh thu theo sản phẩm/dịch vụ qua các năm
ĐVT: Triệu đồng

STT	Sản phẩm, dịch vụ	Năm 2015		Năm 2016		6 tháng năm 2017		4 quý năm 2017	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Cho thuê đất	154.396	82,08%	145.079	80,38%	273.902	94,08%	432.018	91,89%
1.1	Giai đoạn 1	45.148	24,00%	129.614	71,81%	49.083	16,86%	57.886	12,31%
1.2	Giai đoạn 2	109.248	58,08%	15.466	8,57%	224.819	77,22%	374.132	79,58%
2	Cung cấp nước sạch	21.607	11,49%	22.344	12,38%	11.408	3,92%	24.690	5,25%
3	Xử lý nước thải	9.545	5,08%	9.062	5,02%	4.536	1,56%	9.541	2,03%
4	Nhà lưu trú công nhân	2.547	1,35%	2.672	1,48%	1.296	0,45%	2.715	0,58%
5	Khác	-	-	1.328	0,74%	-	-	1.181	0,25%
Tổng cộng		188.095	100,00%	180.486	100,00%	291.142	100,00%	470.145	100%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, BCTC soát xét bán niên 2017, BCTC Quý 4.2017 CTCP KCN Hiệp Phước)
c. Cơ cấu lợi nhuận gộp theo sản phẩm/dịch vụ qua các năm
ĐVT: tỷ đồng

STT	Sản phẩm, dịch vụ	Năm 2015		Năm 2016		6 tháng năm 2017		4 quý năm 2017	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Cho thuê đất	77.915	91,76%	112.115	96,58%	62.289	92,48%	133.824	93,68%
	- Giai đoạn 1	39.161	46,12%	101.769	87,67%	3.480	5,17%	10.124	7,09%
	- Giai đoạn 2	38.754	45,64%	10.346	8,91%	58.809	87,31%	123.700	86,60%
2	Cung cấp nước sạch	3.131	3,69%	793	0,68%	2.967	4,41%	2.302	1,61%
3	Xử lý nước thải	4.659	5,49%	2.937	2,53%	2.320	3,44%	6.011	4,21%
4	Nhà lưu trú CN	-793	-0,93%	-1.085	-0,93%	-223	-0,33%	-469	-0,33%
5	Khác	-	-	1.328	1,14%	-	-	1.180	0,83%

Tổng cộng	84.912	100%	116.088	100%	67.353	100%	142.848	100%
------------------	---------------	-------------	----------------	-------------	---------------	-------------	----------------	-------------

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, BCTC soát xét bán niên 2017, BCTC Quý 4.2017 CTCP KCN Hiệp Phước)

7.2 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành

• Các công việc đã thực hiện

Công tác đầu tư xây dựng đang được triển khai đúng kế hoạch đáp ứng được nhu cầu của các khách hàng đến thuê đất. Đến nay, Công ty đã và đang đầu tư các công trình như:

- + San nền: Hoàn tất san nền có lô đất thuộc khu D và một phần khu công nghiệp hỗ trợ (Khu E) với diện tích 130ha.
- + Đường – vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, thu gom nước thải, cây xanh, chiếu sáng cho các tuyến chủ yếu:
 - o Đường Bắc Nam đoạn từ cầu Rạch Rộp 1 đến Mương Lớn 1: dài 1,3km
 - o Đường số 24 và các đường nội bộ KCN hỗ trợ 1: dài 5,0km.
- + Hoàn tất 04 cầu đường bộ đang triển khai từ 2014, 2015:
 - o Cầu Rạch Rộp 1 – Giai đoạn 1 (GD 1) (5 nhịp 24,54m, khởi công từ tháng 10/2014): đã hoàn thành vào 31/01/2016.
 - o Cầu Mương Lớn 1 – Giai đoạn 1 (5 nhịp 24,54m, khởi công từ tháng 4/2015)
 - o Dự án Xây dựng cầu Rạch Rộp 1 (GD2) và xây dựng cầu Mương Lớn 1 (GD2) đã được Sở Giao thông Vận tải phê duyệt dự án đầu tư và kế hoạch lựa chọn nhà thầu. HIPC đang triển khai công tác lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế, quản lý dự án và sẽ triển khai xây dựng trong năm 2017 – 2018.
- + Hoàn tất giai đoạn 1 (mặt đường láng nhựa) tuyến đường trục Bắc Nam đến cầu Mương Lớn và một số tuyến đường nhánh với tổng chiều dài 3,5km.
- + Hoàn tất đường tạm các tuyến đường thuộc khu công nghiệp hỗ trợ 1 với tổng chiều dài 5km.
- + Hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc: Triển khai đồng thời với các tuyến đường.
- + Nhà máy xử lý nước thải tập trung: triển khai đầu tư 02 module của nhà máy xử lý nước thải KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2, gồm:
 - o Module 1 (Công suất 3.000m³/ngày đêm)
 - o Module 1 (Công suất 3.000m³/ngày đêm)
- + Nhà xưởng cao tầng: Đã hoàn tất thi công phần cọc. Dự kiến Quý I/2018 khởi công xây dựng nhà xưởng.
- + Văn phòng Đảng ủy và khối đoàn thể KCN Hiệp Phước: hoàn thành và đưa vào sử dụng từ ngày 16/09/2016.

• Kết quả công tác đầu tư – xây dựng

ĐVT: triệu đồng (trước thuế)

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ TÍNH	KH 2016	TH NĂM 2016	% TH/ KH 2016
1	San nền	Triệu đồng	129.052	176.636	136,87%
2	Đường – Hệ thống thoát nước	Triệu đồng	115.538	119.306	103,26%
3	Phần cầu	Triệu đồng	43.892	49.268	112,25%
4	Hệ thống cấp nước	Triệu đồng	10.460	8.567	81,90%
5	HT thu gom và Xử lý nước thải	Triệu đồng	59.513	16.791	28,21%
6	Hệ thống chiếu sáng	Triệu đồng	14.141	3.461	24,47%
7	Hạ tầng khác	Triệu đồng	55.540	42.808	77,08%
8	Điều chỉnh quy hoạch	Triệu đồng	-	970	-
9	Khu dân cư Hiệp Phước 1	Triệu đồng	-	5.688	-
TỔNG CỘNG		Triệu đồng	428.136	423.495	98,92%

(Nguồn: HPI)


7.3 Hoạt động Marketing

Công ty đang trong quá trình phát triển nên việc quảng bá hình ảnh được xem là rất quan trọng hiện nay. Một số công việc cần thực hiện sắp tới nhằm nâng cao hình ảnh uy tín của Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước bao gồm:

- Củng cố và phát triển quan hệ với các cơ quan quản lý cũng như các cấp chính quyền;
- Tăng cường hoạt động tiếp thị marketing đối với các Doanh nghiệp tiềm năng trong và ngoài nước;
- Tổ chức huấn luyện nghiệp vụ chuyên môn, cải thiện các kỹ năng mềm cho cán bộ, đặc biệt là đội ngũ bán hàng để Công ty có thể có một tập thể nhân sự chuyên nghiệp, năng động, phục vụ Khách hàng một cách tận tâm và hiệu quả;
- Xây dựng hình ảnh KCN Hiệp Phước xanh, sạch và kiểu mẫu trong công tác bảo vệ môi trường;
- Tham gia các hoạt động xã hội, các hoạt động từ thiện, đồng hành và chia sẻ khó khăn với cư dân trên địa bàn.

7.4 Nhân hiệu thương mại

- Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC**

- Logo : 
HIỆP PHƯỚC CORP

- Ý nghĩa thương hiệu : Sự cách điệu 2 chữ H và P viết tắt của Hiệp Phước kết hợp với hình ảnh dòng sông bắt ngang đề cao sự sung túc, bền bỉ với màu sắc chủ đạo Xanh Dương thể hiện tính trung thực, độ tin cậy nhằm truyền đạt tâm niệm: “**Sự hài lòng của Quý khách chính là chìa khóa thành công của chúng tôi**”

7.5 Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

STT	Tên khách hàng	Ngày ký hợp đồng	Nội dung hợp đồng	Diện tích cho thuê (m ²)
1	CÔNG TY TNHH THỰC PHẨM QUỐC TẾ NAM DƯƠNG	17/3/2016	Hợp đồng thuê lại đất	29,542.00
2	CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT CEMENT TERMINAL	16/12/2016	Hợp đồng thuê lại đất	34,974.00
3	TSURUMI MANUFACTURING	20/3/2017	Hợp đồng thuê lại đất	23,580.71
4	CÔNG TY TNHH CHO THUÊ KHO NYK (VIỆT NAM)	18/5/2017	Hợp đồng thuê lại đất	25,000.34
5	CÔNG TY CP CHẾ BIẾN HÀNG XUẤT KHẨU CÀU TRE	5/7/2017	Hợp đồng thuê lại đất	71,271.55
6	CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HIỆP TÂN	10/7/2017	Hợp đồng thuê lại đất	22,842.00
7	CÔNG TY CP XD TM ĐẠI THỊNH	8/9/2016	Hợp đồng đặt cọc	30,000.00
8	LIÊN HIỆP HỢP TÁC XÃ THƯƠNG MẠI TP.HCM	16/6/2016	Hợp đồng đặt cọc	270,000.00

9. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

8.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2015	Năm 2016	% tăng giảm 2016/2015	6 tháng năm 2017	4 quý năm 2017
Tổng giá trị tài sản	đồng	1.634.851.640.454	2.187.161.236.387	33,78%	2.257.355.782.391	2.494.697.499.117
Doanh thu thuần	đồng	188.095.324.111	180.486.507.350	-4,05%	291.142.519.722	470.145.000.189
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	đồng	62.283.866.443	82.487.927.164	32,44%	47.812.902.040	112.482.107.146
Lợi nhuận khác	đồng	8.445.237.221	9.002.258.980	6,60%	453.457.477	2.069.023.763
Lợi nhuận trước thuế	đồng	70.729.103.664	91.490.186.144	29,35%	48.266.359.517	114.551.130.909
Lợi nhuận sau thuế	đồng	54.691.766.277	72.969.239.801	33,42%	38.241.125.072	91.268.942.186
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	219,41%	0	-	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, BCTC soát xét bán niên 2017, BCTC Quý 4.2017 CTCP KCN Hiệp Phước)

Đến năm 2016, tổng giá trị tài sản của Công ty đạt 2.187,16 tỷ đồng tăng 33,84% so với năm 2015, trong đó tài sản ngắn hạn tăng 27,39% từ 527,1 tỷ đồng năm 2015 lên 671,4 tỷ đồng năm 2016 mà chủ yếu là đến từ các khoản tiền và tương đương tiền; tài sản dài hạn tại thời điểm cuối năm 2016 đạt 1.515,7 tỷ đồng tăng 36,86% so với đầu năm, chủ yếu tăng là do khoản mục Bất động sản đầu tư tăng (90,96%). Trong năm 2016, các khoản phải thu ngắn hạn khác là 370,8 tỷ đồng, tăng khoảng 20 tỷ đồng so với năm 2015 chủ yếu là do phát sinh khoản chi tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng 118 tỷ đồng.

Năm 2016, tuy doanh thu Công ty đạt được là 180,5 tỷ đồng, giảm nhẹ 4,04% so với năm trước đó. Tuy nhiên do công tác quản lý tốt chi phí trong năm dẫn đến lợi nhuận tăng so với năm trước đó.

Cụ thể, Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh năm 2016 đạt 82,5 tỷ đồng, tăng mạnh 32,64% so với năm 2015 và Lợi nhuận sau thuế năm 2016 đạt 72,7 tỷ đồng, tăng 32,91% so với năm 2015.

Bắt đầu từ năm 2015, Công ty cũng đã thay đổi cách ghi nhận doanh thu để phù hợp với Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, theo đó Công ty không còn ghi nhận doanh thu theo số tiền thực thu như năm 2014 trở về trước mà doanh thu hàng năm từ năm 2015 được ghi nhận tương đương với giá trị phân bổ của hợp đồng thuê đất cho suốt thời gian thuê đất còn lại của hợp đồng thuê đất, cho đến khi Công ty thu được trên 95% giá trị hợp đồng thì hạch toán toàn bộ giá trị còn lại của hợp đồng thuê đất vào doanh thu năm đó.

8.2 Nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Trong thời gian qua, hoạt động kinh doanh và thu hút đầu tư tại KCN Hiệp Phước diễn ra trong bối cảnh kinh tế - xã hội có sự tăng trưởng nhưng chưa bền vững: Tình hình thu hút đầu tư vào các khu công nghiệp, khu kinh tế trên cả nước tiếp tục có chuyển biến tích cực, đặc biệt trong việc thu hút vốn đầu tư nước ngoài.

Bên cạnh những yếu tố thuận lợi như các cơ chế, chính sách ưu đãi đối với dự án đầu tư mới/mở rộng vào KCN hoặc các dự án phục vụ cho ngành công nghiệp hỗ trợ ngày càng được hoàn thiện theo hướng hỗ trợ nhà đầu tư thì vẫn còn một số vướng mắc dẫn tới ách tắc trong hoạt động kinh doanh và thu hút đầu tư vào KCN như: Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực vào 01/07/2014; Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ...

Trong bối cảnh đó, Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước vẫn tập trung vào ngành nghề kinh doanh chính là cho thuê lại đất công nghiệp. Đồng thời, Công ty cung cấp một số dịch vụ cho khách hàng như cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú công nhân ... Các dịch vụ kèm theo có tỷ trọng không lớn trong tổng doanh thu của Công ty nhưng đã đáp ứng các nhu cầu thiết yếu của khách hàng, góp phần quan trọng trong việc đảm bảo cam kết của Công ty đối với khách hàng cũ cũng như tạo được chữ tín và thương hiệu đối với khách hàng tiềm năng. Đa số các khách hàng đều hài lòng về các dịch vụ mà Công ty cung cấp.

Bên cạnh sản phẩm chính là đất công nghiệp, Công ty đã đưa ra được sản phẩm mới là dự án KCN hỗ trợ với diện tích đất nhỏ phù hợp với nhu cầu của các doanh nghiệp nhỏ/vừa. Sản phẩm này cũng rất phù hợp với chính sách phát triển ngành công nghiệp hỗ trợ của Thành phố.

Nhằm tăng thêm diện tích cho khách hàng, Công ty đã chủ động làm việc với BIDV và Quỹ bảo lãnh tín dụng để hai tổ chức này tài trợ khoảng 250 tỷ vốn vay cho các doanh nghiệp thuê đất trong vòng 7 năm. Công ty cũng đã xin được chủ trương khoản lùi xây dựng đặc biệt, nâng tỷ lệ đất xây dựng trong KCN hỗ trợ ...

Hiện, Công ty đã thực hiện điều chỉnh xong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 KCN Hiệp Phước giai đoạn 2, góp phần nâng diện tích kinh doanh thêm 60,6 ha đất (từ 345,5 ha đất thương phẩm lên 406,1 ha đất thương phẩm/597 ha đất của dự án KCN Hiệp Phước – GĐ 2). Bên cạnh đó, trong năm 2016, Công ty còn thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức thỏa thuận

với các hộ dân cư thuộc dự án KCN Hiệp Phước GD3 và dự án Cảng Hiệp Phước với tổng diện tích 28,49ha.

Công ty thực hiện tốt việc thu hồi công nợ, vượt kế hoạch đề ra.

10. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

a. Vị thế của Công ty trong ngành

Vị trí chiến lược thuận lợi của KCN Hiệp Phước

So với các KCN khác tại TP.HCM cũng như các tỉnh lân cận, với vị trí chiến lược trong giao thông đường bộ và đường thủy, KCN Hiệp Phước có nhiều ưu thế cạnh tranh giúp các nhà đầu tư dễ dàng tận dụng để tiếp cận thị trường tiêu thụ rộng lớn của TP.HCM và các tỉnh lân cận. KCN Hiệp Phước được xây dựng hệ thống giao thông nội khu kết nối trực tiếp với trục đường xuyên tâm Bắc-Nam, thuận lợi di chuyển đến trung tâm kinh tế TP.HCM, khu đô thị Phú Mỹ Hưng, sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất và Long Thành cũng như các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long:

Cách trung tâm TP. HCM 15 km, thời gian di chuyển 25 phút.

Cách khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng 10 km, thời gian di chuyển 10 phút.

Cách sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất 21 km, thời gian di chuyển 40 phút.

Cách sân bay quốc tế Long Thành 42 km, thời gian di chuyển 50 phút.

Ngoài ra, KCN Hiệp Phước còn có thể kết nối với các tuyến vận tải đường thủy nội địa trọng yếu như:

Sông Soài Rạp bao bọc toàn bộ phía Đông và Nam của KCN Hiệp Phước, hệ thống sông Soài Rạp là luồng tàu biển rộng nhất và ngắn nhất từ biển Đông vào hệ thống cảng TP.HCM. Sau khi hoàn thành nạo vét giai đoạn 2 vào giữa năm 2014, luồng Soài Rạp hiện đã cho phép các tàu có trọng tải đến 50.000 DWT có thể ra vào dễ dàng vận chuyển hàng hóa từ các cảng biển quốc tế trong KCN Hiệp Phước đi các nước trong khu vực. Theo thống kê, sản lượng hàng hóa qua luồng Soài Rạp đạt 7,2 triệu tấn trong năm 2014, tăng 16% so với năm 2013. Trong tương lai, luồng Soài Rạp có thể được nạo vét xuống sâu hơn, cho phép đón tàu trọng tải đến 70.000 DWT.

Hệ thống sông Đồng Nai kết nối KCN Hiệp Phước đến các tỉnh miền Đông (Đồng Nai, Bình Dương v.v.)

Hệ thống sông Vàm Cỏ kết nối KCN Hiệp Phước đến các tỉnh Đồng Bằng sông Cửu Long (Tiền Giang, Cần Thơ, Vĩnh Long v.v.)

Quỹ đất sạch lớn với nhiều khả năng mở rộng

Tính đến cuối năm 2016, cả nước có 324 khu công nghiệp được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên 91.800 ha, 67% (61.700 ha), trong số đó là diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê. Trong đó, 220 khu công nghiệp với tổng diện tích đất tự nhiên 59.600 ha đã đi vào hoạt động và 104 khu công nghiệp với tổng diện tích đất tự nhiên 29.700 ha đang trong giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ bản. Khu công nghiệp trọng điểm phía Nam (SKEZ) bao gồm Tp.HCM và

các tỉnh lân cận như Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa - Vũng Tàu tập trung chủ yếu vào các ngành nghề dệt may, da giày và thủy sản. Có lợi thế nằm gần đường quốc lộ, liên tỉnh, cảng biển, cảng hàng không quốc tế..., hiện SKEZ bao gồm 106 khu công nghiệp đang hoạt động với tổng diện tích là 33.500ha. Phần lớn các KCN ở Tp.HCM có tỷ lệ lấp đầy trên 90% nhờ qua nhiều năm thành lập và vận hành.

Khu công nghiệp Hiệp Phước – giai đoạn 1 đã lấp đầy đến 99% và giai đoạn 2 lấp đầy khoảng 20%. Theo ước tính, toàn bộ đất thương phẩm của KCN Hiệp Phước – giai đoạn 2 sẽ lấp đầy trong vòng 6-7 năm tới.

Trong thời gian tới, Công ty định hướng mở rộng kinh doanh KCN Hiệp Phước tại các tỉnh lân cận: HPI dự kiến đầu tư từ 500 ha đến 1000 ha tại Cần Giuộc, Long An và kiến nghị IPC làm việc với Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An để dành quỹ đất. Nếu được Công ty mẹ (IPC) phê duyệt, đến năm 2020, Công ty sẽ bắt đầu triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng.

Đội ngũ lãnh đạo giàu kinh nghiệm:

Hoạt động trong lĩnh vực đầu tư cơ sở hạ tầng và Khu công nghiệp không những đòi hỏi về nguồn vốn đầu tư lớn mà đội ngũ lãnh đạo giàu kinh nghiệm, năng động và sáng tạo, am hiểu thị trường rất cần thiết. Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước được góp vốn bởi các cổ đông lớn, có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý, đầu tư hạ tầng KCN. Cụ thể:

HIPC có 40,5% vốn điều lệ từ Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC). Với hơn 1/4 thế kỷ hình thành và phát triển, IPC cho đến nay đã trở thành một trong những doanh nghiệp đầu đàn của Thành Phố HCM trong việc đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng phục vụ cho phát triển kinh tế và đô thị và đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển của khu vực phía Nam Thành Phố. Các dự án phát triển của IPC luôn là những dự án mang tính đột phá, tiên phong, tạo ra những tiền đề về cơ chế, chính sách mới, những mô hình mới cho sự phát triển kinh tế, phát triển đô thị, góp phần chuyển hóa một vùng đất đầm lầy, hoang hóa, có giá trị kinh tế thấp thành các khu công nghiệp và đô thị hiện đại với các cơ sở hạ tầng đồng bộ và hoàn chỉnh, xây dựng khu Nam Thành Phố trở thành khu đô thị giàu bản sắc văn hóa, hiện đại và văn minh. Hiện nay hệ thống IPC gồm 09 công ty thành viên và công ty con, tạo nên thương hiệu hàng đầu Việt Nam (*Gồm Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, Công ty CP KCN Hiệp Phước Công ty TNHH Sepzon Linh Trung, Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn, Công ty TNHH Tân Thuận, Công ty Cổ phần Long Hậu, Công ty Cổ phần Tiếp Vận Đông Sài Gòn, Công ty Cổ phần TM-DV Hiệp Tân, Công ty Cảng Container Trung tâm Sài Gòn*).

Ngoài ra, các cổ đông khác của công ty như Quỹ đầu tư Jaccar (trước đây) và hiện nay là Công ty CP Đầu tư xây dựng Tuấn Lộc (VĐL 33,3%); Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời (Sun Group 4,2%)... với bề dày kinh nghiệm của mình đã luôn đồng hành cùng KCN Hiệp Phước và đã góp phần không nhỏ trong công tác điều hành và quản lý Công ty trong suốt các năm qua, giúp Công ty phát triển từng bước vững mạnh và dần khẳng định vị thế so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Đa dạng hóa sản phẩm mang lại nhiều giá trị gia tăng cho khách hàng: Khu Kỹ nghệ Việt Nhật; Khu Công nghiệp Hỗ trợ

Nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh của KCN Hiệp Phước với các doanh nghiệp khác và nắm bắt nhu cầu của các nhà đầu tư nước ngoài tại Khu công nghiệp, Công ty đã đa dạng hóa mô hình hoạt động của mình thông qua việc phát triển dự án nhà xưởng xây sẵn (Khu kỹ Nghệ Việt Nhật) và dự án Khu Công nghiệp Hỗ trợ.

- Dự án Khu kỹ nghệ Việt Nhật là kết quả hợp tác giữa Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước và Unika Holdings – một công ty có uy tín tại Nhật và có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực cho thuê nhà xưởng xây sẵn tại Việt Nam. Khu kỹ nghệ Việt - Nhật có quy mô 13 ha, với tổng mức đầu tư 31 triệu USD. Mục tiêu của dự án này là cho thuê nhà xưởng xây sẵn kèm các dịch vụ trọn gói từ cấp phép đầu tư đến hậu mãi, đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp vừa và nhỏ đến từ Nhật Bản. Sự khác biệt lớn nhất của dự án nằm ở chỗ Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật không chỉ cung cấp nhà xưởng xây sẵn mà còn cung cấp các tiện ích và dịch vụ đi kèm như: tuyển dụng lao động, tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý, kế toán, đào tạo và huấn luyện... Nhờ các dịch vụ hỗ trợ này, khách hàng của dự án có thể rút ngắn thời gian chuẩn bị đầu tư, dễ dàng hội nhập, nhanh chóng triển khai hoạt động kinh doanh, tiết kiệm chi phí quản lý và an tâm tập trung nguồn lực sản xuất chính để đạt được hiệu quả cao nhất. Dự án bắt đầu thu hút đầu tư vào cuối 2014 và đến nay đã đạt được những kết quả khả quan. Công ty sẽ tiếp tục triển khai giai đoạn 2 của dự án trong thời gian tới.
- Khu Công nghiệp hỗ trợ tại KCN Hiệp Phước - Giai đoạn 2 được phát triển làm 2 giai đoạn, trong đó GD 1 đã triển khai có diện tích 80 ha và giai đoạn 2 có diện tích 107,2 ha. Dự án ưu tiên thu hút các ngành công nghiệp trọng điểm của TP như: ngành cơ khí, ngành điện - điện tử, ngành nhựa - cao su - chất dẻo, ngành chế biến thực phẩm... Tại KCN hỗ trợ, nhà đầu tư có thể thuê những lô đất nhỏ có diện tích từ 1.500 m² trở lên, rất phù hợp với nhu cầu và khả năng của các doanh nghiệp vừa và nhỏ Việt Nam. Ngoài ra, doanh nghiệp đầu tư tại Khu CNHT Hiệp Phước cũng được các cơ quan quản lý nhà nước tạo điều kiện điều chỉnh một số quy định về tỷ lệ xây dựng, các khoảng lùi và cách ly xây dựng giúp tăng hiệu quả sử dụng đất cao nhất cho nhà đầu tư. Bên cạnh đó, khi đầu tư vào dự án này các doanh nghiệp sẽ được nhận nhiều hỗ trợ về vốn đầu tư như từ vốn tài trợ của các ngân hàng, từ chương trình hỗ trợ lãi suất vay theo chương trình kích cầu của Tp. HCM, trong đó hỗ trợ tối đa 70% vốn đầu tư xây dựng cơ bản và tối đa 85% vốn công nghệ thiết bị trong thời gian tối đa 7 năm. (Sở Kế hoạch - Đầu tư và Sở Công Thương là cơ quan tiếp nhận hồ sơ xét duyệt trình UBND TP. HCM), được vay tối đa 70% vốn đầu tư tại các tổ chức tín dụng trên cơ sở bảo lãnh của các tổ chức bảo lãnh tín dụng cho các Doanh nghiệp nhỏ và vừa theo qui định và HIPC đảm bảo cơ chế 1 cửa cho các DN khi đầu tư vào KCN hỗ trợ, thời gian dự kiến hoàn thành thủ tục đầu tư trong vòng 60 ngày.
- Hiện nay, Khu Công nghiệp Hiệp Phước – Giai đoạn 3 (tiếp giáp giữa Khu Công nghiệp Hiệp Phước 2) đã hoàn tất việc lập Báo cáo nghiên cứu cho công tác chuẩn bị đầu tư (đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 3909/QĐ-UBND ngày 12/08/2014) với quy mô 392,89 ha. Việc triển khai giải phóng mặt bằng và tái định cư đã đạt 35% diện tích khu vực và hiện Công ty đang mời gọi các nhà đầu tư. Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 3 là giai đoạn cuối của Khu công nghiệp Hiệp Phước, nằm trong tổng thể Khu công nghiệp Hiệp Phước, quy mô

2.000 ha. Khu công nghiệp này được quy hoạch để hình thành một khu logistics hiện đại và đáp ứng cho nhu cầu phát triển kinh tế của địa phương và khu vực. Dự kiến HIPC sẽ được IPC đồng ý cho cùng góp vốn tham gia dự án này.

Triển vọng phát triển của ngành

Theo Cục đầu tư nước ngoài – Bộ kế hoạch và Đầu tư, tính đến ngày 20 tháng 4 năm 2017 cả nước có 734 dự án mới được cấp GCNĐT với tổng vốn đăng ký là 4,88 tỷ USD, bằng 96% so với cùng kỳ năm 2016; có 345 lượt dự án đăng ký tăng vốn đầu tư với tổng vốn đăng ký tăng thêm là 4,36 tỷ USD, tăng 241,8 % so với cùng kỳ năm 2016 và 1687 lượt góp vốn, mua cổ phần của nhà ĐTNN với tổng giá trị góp vốn là 1,35 tỷ USD, tăng 106,8% so với cùng kỳ 2016. Về tình hình đầu tư vốn từ nước ngoài, cũng trong 4 tháng đầu năm 2017, các nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 18 ngành lĩnh vực của Việt Nam, trong đó lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo là lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm với tổng số vốn là 7,36 tỷ USD, chiếm 69,53% tổng vốn đầu tư đăng ký trong 4 tháng đầu năm. Lĩnh vực khai khoáng đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư là 1,28 tỷ USD, chiếm 12% tổng vốn đầu tư. Đứng thứ ba là lĩnh vực bán buôn, bán lẻ với tổng vốn đầu tư đăng ký là 546,68 triệu USD, chiếm 5,16% tổng vốn đầu tư đăng ký. Trong khi Hàn Quốc là quốc gia đứng đầu về tổng số vốn vào Việt Nam trong 4 tháng đầu năm 2017 là 4,05 tỷ USD, chiếm 38,25% tổng vốn đầu tư thì Nhật Bản giữ vị trí thứ hai với tổng vốn đầu tư đăng ký là 1,85 tỷ USD, chiếm 17,54% tổng vốn đầu tư vào Việt Nam; Singapore đứng vị trí thứ ba với tổng vốn đầu tư đăng ký là 1,1 tỷ USD, chiếm 10,43% tổng vốn đầu tư.

Đối với lĩnh vực khu công nghiệp, theo vụ Quản lý các khu kinh tế - Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến hết tháng 04/2017, cả nước có 325 KCN được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên 94,9 nghìn ha, trong đó diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê đạt 64 nghìn ha, chiếm khoảng 67% tổng diện tích đất tự nhiên, trong đó, 220 KCN đã đi vào hoạt động với tổng diện tích đất tự nhiên 60,9 nghìn ha và 105 KCN đang trong giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ bản với tổng diện tích đất tự nhiên 34 nghìn ha. Tỷ lệ lấp đầy các KCN đạt 51,5%, riêng các KCN đã đi vào hoạt động, tỷ lệ lấp đầy đạt 73%. Trên cơ sở tổng hợp báo cáo của các địa phương, tính đến ngày 20/4/2017, các Khu công nghiệp, Khu kinh tế đã thu hút được 297 dự án đầu tư nước ngoài đăng ký mới và điều chỉnh tăng vốn với tổng vốn đầu tư đăng ký đạt gần 5,3 tỷ USD; 251 dự án đầu tư trong nước và điều chỉnh tăng vốn cho hơn 95 dự án với tổng vốn đầu tư cấp mới và tăng thêm là 98.000 tỷ đồng.

Tính đến hết Quý I/2016, TP.HCM có 18 Khu công nghiệp (KCN) đang hoạt động với tổng diện tích hơn 3.630 ha, trong đó diện tích có thể cho thuê chiếm khoảng 62% tổng diện tích đất. Thời hạn sử dụng đất trung bình còn lại khoảng 35 năm. Tỷ lệ lấp đầy đạt 72%. Giá chào thuê trung bình trong quý này đạt 2.808.000 đồng/m²/thời hạn thuê. Phần lớn các KCN ở TP.HCM có tỷ lệ lấp đầy trên 90% nhờ qua nhiều năm thành lập và vận hành.

Từ đây đến năm 2030, tổng nguồn cung ước tính sẽ tăng lên khoảng 3.000 ha, tăng 85% so với nguồn cung hiện tại. Về số lượng các KCN, 18 KCN hiện tại được mở rộng và khoảng 12 KCN mới sẽ đi vào hoạt động trong năm 2020. Tuy nhiên, đa phần các dự án tương lai đang trong

quá trình giải phóng mặt bằng, đền bù và quá trình xây dựng dự kiến bị kéo dài. Chỉ có ba dự án trong số này đang trong giai đoạn xây dựng

b. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

• Định hướng phát triển của Công ty

Năm 2016 Việt Nam được đánh giá là năm đạt được thành công trong thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài nhờ môi trường đầu tư - kinh doanh có nhiều cải thiện. Lần đầu tiên vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài giải ngân đạt mức kỷ lục (15,8 tỷ USD, tăng 9% so với cùng kỳ năm trước), vốn thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài cũng tăng cao so với cùng kỳ năm 2015.

Năm 2017, Việt Nam sẽ tiếp tục trở thành địa điểm hấp dẫn các nhà đầu tư trên thế giới, nhờ có nhiều yếu tố tích cực như cơ hội trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế, cũng như nỗ lực của chính phủ trong cải thiện môi trường kinh doanh tại Việt Nam. Chỉ trong 2 tháng đầu năm nay, số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam đã đạt mức kỷ lục so với cùng kỳ các năm trước cả về số dự án cấp mới, số vốn đăng ký và vốn giải ngân. Theo Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), cả nước có hơn 1.100 dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài đăng ký cấp mới, tăng thêm và góp vốn mua cổ phần với tổng vốn đạt 3,4 tỷ USD, tăng 21,5% so với cùng kỳ năm trước. Vốn giải ngân ước đạt 1,55 tỷ USD, tăng 3,3% so với cùng kỳ năm trước.

KCN Hiệp Phước có vị trí chiến lược ngay tại huyện Nhà Bè - Thành phố Hồ Chí Minh. Đây cũng là vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, là nơi tập trung các đầu mối giao thông đường bộ, đường thủy, bến cảng, cầu đường và sân bay quốc tế kết nối với vùng trung tâm. Vị trí này đã giúp KCN Hiệp Phước có lợi thế cạnh tranh cao hơn so với các Khu công nghiệp khác tại Tp. HCM cũng như ở các tỉnh lân cận.

Ngoài ra, hệ thống văn bản pháp luật của Việt Nam đang có chiều hướng thay đổi tích cực, nhiều thay đổi mang tính hội nhập đã có hiệu lực như Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư... cùng với hàng loạt hiệp định thương mại được ký kết đang và sẽ tạo nhiều điều kiện thuận lợi cho các công ty kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp tăng trưởng về doanh thu, lợi nhuận nếu năng động trong thu hút đầu tư, đặc biệt là khi bắt đầu sản xuất Khu Công nghiệp đang được đánh giá là phân khúc có tỷ suất sinh lời cao và ổn định nhất hiện nay.

• Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

TP.HCM đang thực hiện đẩy mạnh chính sách đầu tư hạ tầng nhằm hiện thực hóa chiến lược phát triển hướng ra biển Đông, trong đó với mục tiêu biến khu đô thị cảng Hiệp Phước (KCN Hiệp Phước Giai đoạn II) thành đặc khu kinh tế. Theo ông Lê Hoàng Quân, nguyên Chủ tịch UBND Thành phố: *“Đây là khu vực cảng quan trọng, sản lượng hàng hóa sẽ đạt 150 – 200 triệu tấn. Do đó, nó sẽ là trọng tâm của cảng biển phía Nam, là nơi trung chuyển hàng hóa đi các nơi, các nước xung quanh chứ không chỉ hàng hóa trong nước. Nên phải tập trung hoàn thiện hệ thống cảng, dịch vụ logistic phải hoàn chỉnh gắn với tổng thể khu đô thị cảng Hiệp Phước, biến nơi đây thành đặc khu kinh tế về cảng biển để cạnh tranh với các nước trong khu vực chứ không chỉ là cảng không”*. Với mục tiêu phát triển và mở rộng của TP.HCM, tiềm năng

phát triển của KCN Hiệp Phước ngày càng gia tăng, góp phần khẳng định vị thế so với các doanh nghiệp trong ngành.

11. Chính sách đối với người lao động

a. Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty (tính đến ngày báo cáo)

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ(%)
Theo trình độ lao động	206	100
- Đại học và trên đại học	81	39,3
- Cao đẳng	5	2,4
- Trung cấp và sơ cấp	13	6,3
- Lao động phổ thông	107	52,0
Theo loại hợp đồng lao động	206	100
- Hợp đồng không thời hạn	167	81,07
- Hợp đồng xác định từ 1 – 3 năm	33	16,02
- Hợp đồng thời vụ (dưới 1 năm)	6	2,91
Theo giới tính	206	100
- Nam	171	83,0
- Nữ	35	17,0

(Nguồn: HPI)

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2015	Năm 2016	Tỷ lệ 2016/2015
Tổng số lượng lao động	Người	194	206	106,19%
Thu nhập bình quân	Triệu/ tháng	11,100	11,300	101,08%

(Nguồn: HPI)

b. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

• Chính sách đào tạo

Công ty luôn quan tâm, hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để nhân viên được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ. Qua đó, sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các phòng ban nhằm đáp ứng và phục vụ khách hàng nhanh chóng và hiệu quả.

• Chính sách tiền lương, thưởng:

- Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm đến việc cải thiện đời sống của cán bộ và nhân viên. Thu nhập bình quân hàng tháng của cán bộ công nhân viên năm sau luôn bằng hoặc cao hơn năm trước. Chính sách thưởng của Công ty luôn khuyến khích người lao động tăng năng suất làm việc.
- Ngoài ra, Công ty HPI còn có chính sách khen thưởng kịp thời đối với các cá nhân và tập thể có thành tích đóng góp cho Công ty, đồng thời có biện pháp kỷ luật đối với những cá nhân

nhân có hành vi gây thiệt hại về uy tín và tài sản của Công ty để tạo tính công bằng và động lực phấn đấu cho người lao động.

• **Các chế độ chính sách khác đối với người lao động:**

- Toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty HPI đều được ký hợp đồng lao động, đóng bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế đầy đủ theo quy định của Nhà nước.
- Hàng năm, Ban lãnh đạo Công ty phối hợp cùng Ban chấp hành Công đoàn thực hiện việc ký thỏa ước lao động tập thể với các điều khoản có lợi hơn cho người lao động. Một số hoạt động chủ yếu như sau:
 - + Khám sức khỏe định kỳ (hàng năm) cho cán bộ và nhân viên;
 - + Tổ chức tham quan du lịch định kỳ (hàng năm) ở trong và ngoài nước;
 - + Mua bảo hiểm phúc lợi cho nhân viên;
 - + Tặng quà cho cán bộ - nhân viên nữ nhân ngày 8/3; 20/10;
 - + Tặng quà cho con em cán bộ - nhân viên có thành tích học tập tốt, v.v....

11. Chính sách cổ tức

Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị có thể quyết định tạm ứng cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty.

Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.

Hội đồng quản trị đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan giám sát việc thực thi quyết định này thông qua Ban Tổng Giám đốc.

Năm	2014	2015	2016
Tỷ lệ chi trả cổ tức	7%	40%	0%
Hình thức trả	Tiền mặt	Tiền mặt	-

(Nguồn: HPI)

12 Tình hình tài chính

12.1 Các chỉ tiêu cơ bản

a. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh:

Vốn điều lệ qua các năm

STT	Giấy đăng ký kinh doanh	Ngày cấp	Vốn điều lệ (VNĐ)
1	GCN ĐKKD đăng ký lần đầu số: 4103007006	14/06/2007	60.000.000.000
2	GCN ĐKKD đăng ký thay đổi lần thứ 1 số: 4103007006	10/10/2008	60.000.000.000
3	GCN ĐKKD đăng ký thay đổi lần thứ 2 số: 0305046979	11/09/2009	60.000.000.000
4	GCN ĐKKD đăng ký thay đổi lần thứ 3 số: 0305046979	19/04/2011	60.000.000.000
5	GCN ĐKKD đăng ký thay đổi lần thứ 4 số: 0305046979	02/08/2011	300.000.000.000
6	GCN ĐKKD đăng ký thay đổi lần thứ 5 số: 0305046979	13/10/2014	300.000.000.000
7	GCN ĐKKD đăng ký thay đổi lần thứ 6 số: 0305046979	08/01/2015	300.000.000.000
8	GCN ĐKKD đăng ký thay đổi lần thứ 7 số: 0305046979	30/12/2016	600.000.000.000
9	GCN ĐKKD đăng ký thay đổi lần thứ 8 số: 0305046979	08/02/2017	600.000.000.000

(Nguồn: HPI)

Từ khi thành lập đến nay, HPI đã trải qua 2 lần thay đổi vốn điều lệ. Thông tin về đợt tăng vốn đã nêu tại mục 6 Phần IV Bản cáo bạch.

b. Vốn kinh doanh qua các năm

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2017
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	300.000.000.000	600.000.000.000	600.000.000.000	600.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	41.208.052.350	41.208.052.350	41.208.052.350	41.208.052.350
LNST chưa phân phối	238.775.135.089	183.575.904.105	212.695.874.202	264.759.691.316

Tổng cộng	579.983.187.439	924.783.956.455	953.903.926.552	1.005.967.743.666
------------------	------------------------	------------------------	------------------------	--------------------------

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, BCTC soát xét bán niên 2017, BCTC Quý 4.2017 CTCP KCN Hiệp Phước)

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty được lấy từ nguồn vốn đầu tư của chủ sở hữu, quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

c. Trích khấu hao tài sản cố định

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

Thời gian khấu hao được ước tính phù hợp theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian khấu hao áp dụng cho các loại tài sản tại Công ty như sau:

STT	Nội dung	Thời gian khấu hao
1	Phần mềm máy tính	4 năm
2	Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25 năm
3	Máy móc và thiết bị	5 – 17 năm
4	Phương tiện vận tải	3 – 7 năm
5	Thiết bị dụng cụ quản lý	3 – 7 năm
6	Tài sản cố định khác	4 năm

d. Mức lương bình quân

DVT: đồng

Mức lương bình quân (triệu đồng/người/tháng)	
Năm 2015	Năm 2016
11.100.000	11.300.000

(Nguồn: HPI)

e. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay đến hạn

f. Các khoản phải nộp theo luật định
DVT: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2017
Thuế giá trị gia tăng	-6.186.757.611	2.142.314.349	5.607.521.513	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.756.711.646	-2.450.480.792	610.439.681	9.463.096.239
Thuế thu nhập cá nhân	1.353.472.041	4.056.156.900	4.981.022.083	2.810.141.381
Tổng cộng	-76.573.924	3.747.990.457	11.198.983.277	12.273.237.620

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, BCTC soát xét bán niên 2017, BCTC Quý 4.2017 CTCP KCN Hiệp Phước)

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế như thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân theo đúng quy định của Nhà nước và cơ quan thuế.

Công ty thực hiện việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động đầy đủ theo luật định.

Các loại thuế khác cũng đã được công ty kê khai và nộp thuế theo đúng quy định hiện hành.

g. Trích lập các quỹ

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo Điều lệ Công ty. Tỷ lệ trích lập các Quỹ sẽ do Đại hội đồng cổ đông thông qua hàng năm. Tình hình số dư các quỹ vào cuối năm 2015, năm 2016 và đến 31/12/2017 như sau:

DVT: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2017
1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	231.313.139	1.824.215.991	9.560.807.053	7.158.861.348
2	Quỹ đầu tư phát triển	41.208.052.350	41.208.052.350	41.208.052.350	41.208.052.350

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, BCTC soát xét bán niên 2017, BCTC Quý 4.2017 CTCP KCN Hiệp Phước)

h. Tổng dư nợ vay
ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2017
Ngắn hạn	122.154.200.000	123.980.249.254	147.684.604.117	167.809.949.144
– Vay ngắn hạn		17.192.899.254	33.625.604.117	-
– Vay dài hạn đến hạn trả	122.154.200.000	106.787.350.000	114.059.000.000	-
Dài hạn	354.489.984.489	367.582.473.568	358.765.210.429	328.244.378.529
– Vay ngân hàng	261.465.982.300	364.351.191.379	356.611.028.240	319.356.296.340
– Vay HFIC	93.024.002.189	3.231.282.189	2.154.182.189	8.888.082.189
Tổng cộng	476.644.184.489	491.562.722.822	506.449.814.546	496.054.327.673

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, BCTC soát xét bán niên 2017, BCTC Quý 4.2017 CTCP KCN Hiệp Phước)
i. Tình hình công nợ hiện nay

- Các khoản phải thu

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2017
Các khoản phải thu ngắn hạn	396.180.414.393	386.389.024.371	408.412.072.161	342.793.905.819
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	11.712.310.535	14.432.340.417	26.154.878.526	31.813.814.282
Trả trước cho người bán ngắn hạn	34.194.856.631	1.722.208.510	2.632.373.831	859.134.005
Phải thu ngắn hạn khác	350.710.122.568	370.803.618.315	380.193.962.675	310.690.100.403
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-436.875.341	-569.142.871	-569.142.871	-569.142.871
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-

Tổng cộng	396.180.414.393	386.389.024.371	408.412.072.161	342.793.905.819
------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, BCTC soát xét bán niên 2017, BCTC Quý 4.2017 CTCP KCN Hiệp Phước)

- Các khoản phải trả

DVT: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2017
Nợ ngắn hạn	399.409.761.895	731.118.594.852	713.358.849.328	693.753.153.884
Phải trả người bán ngắn hạn	42.024.362.860	59.279.354.497	35.216.122.035	52.039.922.666
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	870.322.321	314.465.264	2.898.193.861	2.136.036.470
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.110.183.687	6.198.471.249	11.198.983.277	12.273.237.620
Phải trả người lao động	2.278.461.564	-	-	3.043.946.230
Chi phí phải trả ngắn hạn	117.352.715.461	88.212.133.357	85.543.008.101	64.210.183.270
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	36.706.629.598	260.107.329.085	206.167.359.690	227.916.249.820
Phải trả ngắn hạn khác	71.681.573.265	191.202.376.155	215.089.771.194	157.164.767.316
Vay ngắn hạn	122.154.200.000	123.980.249.254	147.684.604.117	167.809.949.144
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	231.313.139	1.824.215.991	9.560.807.053	7.158.861.348
Nợ dài hạn	655.458.691.120	531.258.685.080	590.093.006.511	794.976.601.567
Phải trả người bán dài hạn	186.325.281.129	4.024.289.642	4.024.289.642	4.024.289.642
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	114.643.425.502	159.651.921.870	227.303.506.440	462.707.933.396
Vay dài hạn	354.489.984.489	367.582.473.568	358.765.210.429	328.244.378.529
Tổng cộng	1.054.868.453.015	1.262.377.279.932	1.303.451.855.839	1.488.729.755.451

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, BCTC soát xét bán niên 2017, BCTC Quý 4.2017 CTCP KCN Hiệp Phước)

12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2015	Năm 2016
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
• Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	1,32	0,92
Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	Lần	1,32	0,92
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	64,52	57,72
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	181,88	136,51
Chỉ tiêu về hiệu suất hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	223,64	126,16
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,13	0,09
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	29,08	40,43
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	9,37	9,70
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	3,88	3,82
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	33,11	45,70

13. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban giám đốc, Kế toán trưởng

13.1 Hội đồng quản trị

STT	Hội đồng quản trị	Chức vụ	Ghi chú
1	Ông Tề Trí Dũng	Chủ tịch HĐQT	Thành viên HĐQT không điều hành
2	Ông Trần Đăng Linh	Phó Chủ tịch HĐQT	Thành viên HĐQT không điều hành
3	Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Thành viên HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc	Thành viên HĐQT điều hành
4	Bà Trần Đình Thu Nhi	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT không điều hành
5	Bà Nguyễn Thị Bình	Thành viên HĐQT, kiêm Phó Tổng Giám đốc	Thành viên HĐQT điều hành
6	Ông Huỳnh Bảo Đức	Thành viên HĐQT, kiêm Phó Tổng Giám đốc	Thành viên HĐQT điều hành
7	Bà Phạm Thị Việt	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT độc lập

a. Ông Tề Trí Dũng

Ông Tề Trí Dũng - Chủ tịch HĐQT			
Giới tính	Nam	Quê quán	TP HCM
Ngày/tháng/năm sinh	14/8/1981	Địa chỉ thường trú	56 Đinh Công Tráng, P. Tân Định, Quận 1, TPHCM
Nơi sinh	TP HCM	Điện thoại cơ quan	028.37700651
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số 023591359	Cấp ngày 12/12/2012 tại TP. HCM
Trình độ học vấn	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh		
Quá trình công tác: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Từ 9/2003 – 9/2007: Trưởng Bộ phận thị trường – Phòng Kinh doanh, Công ty Dầu khí Thành phố ▪ Từ 10/2007 – 01/2011: Phó phòng TCKT, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch TCT Bến Thành TNHH MTV ▪ Từ 01/2011 – 09/2014: Phó Tổng Giám đốc TCT Bến Thành TNHH MTV ▪ Từ 09/2014 – 04/2015: Tổng Giám đốc TCT Bến Thành TNHH MTV ▪ Từ 5/2015 đến nay: Tổng Giám đốc, Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận ▪ Từ 04/2017 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước 			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty		Chủ tịch HĐQT	
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác		Tổng Giám đốc, Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận	
Số cổ phiếu đại diện sở hữu		+ Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận. (Số đăng ký sở hữu: 0301052146) Số cổ phần đại diện: 12.163.088 cổ phần, chiếm 20,27%VĐL.	
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân		Không	
Số cổ phiếu sở hữu của những người liên quan		+ Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận. (Số đăng ký sở hữu: 0301052146) Số cổ phần đại diện: 24.326.178 cổ phần, chiếm 40,54% VĐL.	
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)		Không.	
Thù lao		Theo quy định của Công ty.	
Các khoản lợi ích khác (nếu có)		Không.	
Hành vi vi phạm pháp luật		Không.	
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty		Không.	

b. Ông Trần Đăng Linh

Ông Trần Đăng Linh - Chủ tịch HĐQT			
Giới tính	Nam	Quê quán	Quảng Trị
Ngày/tháng/năm sinh	13/10/1979	Địa chỉ thường trú	309/6 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 1, Quận Tân Bình, TPHCM
Nơi sinh	Bắc Ninh	Điện thoại cơ quan	028.37700651
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số 023802743	Cấp ngày 12/4/2014 tại TP. HCM
Trình độ học vấn	Thạc sĩ Quản lý đô thị và công trình		
Quá trình công tác: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Từ 2002 – 2003: NV quản lý kiến trúc QH xây dựng, BQL ĐTXD khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm ▪ Từ 2003 – 2005: Trung sĩ, thực hiện nghĩa vụ quân sự tại Đồng Nai ▪ Từ 2009 – 2011: Học Thạc sĩ ngành Quy hoạch Đô thị công trình tại ĐH Kiến trúc và bồi dưỡng quản lý Quy hoạch và Đô thị tại Úc ▪ Từ 2011 – 12/2013: Chuyên viên phòng quản lý kiến trúc QHXD, BQL ĐTXD Khu đô thị mới Thủ Thiêm ▪ Từ 01/2014 đến 02/2017: Chuyên viên phòng KH – Đầu tư; Phó Trưởng phòng Kế hoạch – Đầu tư; Trưởng phòng quản lý Đầu tư Dự án, Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận ▪ Từ 02/2017 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận ▪ Từ 04/2014 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước 			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty		Thành viên HĐQT	
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác		Phó Tổng Giám đốc – Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận	
Số cổ phiếu đại diện sở hữu		+ Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận. (Số đăng ký sở hữu: 0301052146) Số cổ phần đại diện: 3.648.927 cổ phần, chiếm 6,08%VĐL	
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân		Không	

Số cổ phiếu sở hữu của những người liên quan	+ Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận. (Số đăng ký sở hữu: 0301052146) Số cổ phần đại diện: 24.326.178 cổ phần, chiếm 40,54% VDL.
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không.
Thù lao	Theo quy định của Công ty.
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không.

c. Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh

Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh - Thành viên HĐQT			
Giới tính	Nam	Quê quán	TP HCM
Ngày/tháng/năm sinh	27/10/1986	Địa chỉ thường trú	146D Hồng Bàng, Phường 12, Quận 5, TPHCM
Nơi sinh	TP HCM	Điện thoại cơ quan	028.37800351
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số 024140353	Cấp ngày 05/4/2013 tại TP. HCM
Trình độ học vấn	Thạc sĩ tài chính		
Quá trình công tác: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Từ 6/2009 – 9/2009: Cán bộ tín dụng – NH Ngoại thương Việt Nam-CN TP.HCM ▪ Từ 9/2009 – 02/2010: Nhân viên kiểm toán – Công ty kiểm toán KPMG Việt Nam ▪ Từ 02/2010 – 6/2011: Học tập tại trường ĐH La Trobe (Úc) chuyên ngành Thạc sĩ tài chính ▪ Từ 10/2011 - 12/2015: Chuyên viên Tài chính - Kế hoạch – Phó Giám đốc Tài chính – Kế hoạch – Giám đốc Tài chính – Kế hoạch, TCT Bến Thành-TNHH MTV ▪ Từ 01/2016 – 8/2016: Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận ▪ Từ 10/2016 đến nay: TV Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận 			

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Từ 9/2016 đến 2/2017: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP KCN Hiệp Phước ▪ Từ 2/2017 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty CP KCN Hiệp Phước ▪ Từ 04/2017 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước 	
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	TV Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	+ Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận. (Số đăng ký sở hữu: 0301052146). Số cổ phần đại diện: 2.432.618 cổ phần, chiếm 4,05%VĐL.
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	Không
Số cổ phiếu sở hữu của những người liên quan	+ Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận. (Số đăng ký sở hữu: 0301052146) Số cổ phần đại diện: 24.326.178 cổ phần, chiếm 40,54% VĐL.
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không.
Thù lao	Theo quy định của Công ty.
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không.

d. Bà Trần Đình Thu Nhi

Bà Trần Đình Thu Nhi - Thành viên HĐQT			
Giới tính	Nữ	Quê quán	Ninh Thuận
Ngày/tháng/năm sinh	10/12/1972	Địa chỉ thường trú	52 Đông Hồ, P.4, Q.8, TP.HCM
Nơi sinh	Ninh Thuận	Điện thoại cơ quan	028.37700651
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12

Dân tộc	Kinh	CMND số 024966702	Cấp ngày 10/6/2008 tại TP. HCM
Trình độ học vấn	Thạc sĩ kinh tế		
Quá trình công tác: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Từ 1995 - 1999: Chuyên viên - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển CN Ninh Thuận; ▪ Từ 1999 - 2000: Kế toán tổng hợp - Xí nghiệp Lương thực Thực phẩm Safaco – Công ty Lương thực TP Hồ Chí Minh ▪ Từ 2000 - 2002: Kế toán trưởng- Cty Liên doanh KCN Hiệp Phước ▪ Từ 2002 – 2007: Kế toán – Công ty Phát triển CN Tân Thuận ▪ Từ 2007 - 2009: Kế toán trưởng Công ty TNHH Dịch vụ Khu chế xuất Tân Thuận; ▪ Từ 2009 - 2012: Kế toán trưởng Công ty CP TM DV Hiệp Tân ▪ Từ 2013 đến nay: Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận; ▪ Từ 04/2014 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước 			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty		Thành viên HĐQT	
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác		Kế toán trưởng – Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận	
Số cổ phiếu đại diện sở hữu		+ Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận. (Số đăng ký sở hữu: 0301052146). Số cổ phần đại diện: 2.432.618 cổ phần, chiếm 4,05%VĐL	
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân		Không	
Số cổ phiếu sở hữu của những người liên quan		+ Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận. (Số đăng ký sở hữu: 0301052146) Số cổ phần đại diện: 24.326.178 cổ phần, chiếm 40,54% VĐL.	
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)		Không.	
Thù lao		Theo quy định của Công ty.	
Các khoản lợi ích khác (nếu có)		Không.	
Hành vi vi phạm pháp luật		Không.	
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty		Không.	

e. Bà Nguyễn Thị Bình

Bà Nguyễn Thị Bình - Thành viên HĐQT			
Giới tính	Nữ	Quê quán	Nghệ An
Ngày/tháng/năm sinh	17/7/1982	Địa chỉ thường trú	Số 11, đường số 19, tổ 1, KP 6, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM
Nơi sinh	Nghệ An	Điện thoại cơ quan	028.37800351
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số 040182000383	Cấp ngày 21/01/2016 tại Cục Cảnh QLXNC
Trình độ học vấn	Cử nhân		
Quá trình công tác: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Từ 2006 – 02/2017: Phó Tổng Giám đốc phụ trách Tài chính, Công ty CP ĐTXD Tuấn Lộc ▪ Từ 3/2017 đến 16/07/2017: Phó Giám đốc phòng Tài chính Kế toán, Công ty CP KCN Hiệp Phước ▪ Từ 17/07/2017 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP KCN Hiệp Phước ▪ Từ 04/2017 – nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước 			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty		Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty CP KCN Hiệp Phước	
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác		Không	
Số cổ phiếu đại diện sở hữu		+ Công ty CP ĐTXD Tuấn Lộc. (Số ĐKSH: 0303898093). Số cổ phần đại diện: 10.000.000 cổ phần, chiếm 16,67%VĐL	
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân		Không	

Số cổ phiếu sở hữu của những người liên quan	+ Công ty CP ĐTXD Tuấn Lộc. (Số ĐKSH: 0303898093). Số cổ phần đại diện: 20.000.000 cổ phần, chiếm 33,33%VĐL + Nguyễn Hải Từ (em ruột). Số ĐKSH: 186411042. Số cổ phần sở hữu: 2.400.000 cổ phần (Chiếm 4% VĐL)
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không.
Thù lao	Theo quy định của Công ty.
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không.

f. Ông Huỳnh Bảo Đức

Ông Huỳnh Bảo Đức - Thành viên HĐQT			
Giới tính	Nam	Quê quán	TP.HCM
Ngày/tháng/năm sinh	14/5/1981	Địa chỉ thường trú	Số 23, Đường 17, KDC Khang Điền, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM
Nơi sinh	Bến Tre	Điện thoại cơ quan	028.37800351
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số 321077572	Cấp ngày 29/7/2013 tại Bến Tre
Trình độ học vấn	Kỹ sư xây dựng công trình thủy		
Quá trình công tác: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Từ 2005 - 2006: Kỹ sư thi công trực tiếp các dự án – Công ty CP ĐTXD An Thịnh – TCT xây dựng số 1 ▪ Từ 2007 - 2008: Trưởng phòng dự án – Công ty TV Đầu tư và XD Quốc Tế ▪ Từ 2009 – 01/2017: Phó Giám đốc – Công ty CP ĐTXD Tuấn Lộc ▪ Từ 02/2017 đến nay: Phó Tổng Giám đốc – Công ty CP KCN Hiệp Phước ▪ Từ 04/2017 – nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước 			

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc Công ty CP KCN Hiệp Phước
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Không
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	+ Công ty CP ĐTXD Tuần Lộc (Số ĐKSH: 0303898093) Số cổ phần đại diện: 10.000.000 cổ phần, chiếm 16,67%VĐL.
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	Không
Số cổ phiếu sở hữu của những người liên quan	+ Công ty CP ĐTXD Tuần Lộc. (Số ĐKSH: 0303898093). Số cổ phần đại diện: 20.000.000 cổ phần, chiếm 33,33%VĐL
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không.
Thù lao	Theo quy định của Công ty.
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không.

g. Bà Phạm Thị Việt

Bà Phạm Thị Việt - Thành viên HĐQT			
Giới tính	Nữ	Quê quán	Nghệ An
Ngày/tháng/năm sinh	06/4/1959	Địa chỉ thường trú	85 Khu phố 3, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM
Nơi sinh	TP. HCM	Điện thoại cơ quan	028.37800351
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số 021125849	Cấp ngày 09/02/2012 tại TP.HCM
Trình độ học vấn	Cử nhân hành chính		
Quá trình công tác:			

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Từ 01/2002 – 01/2005: UVTV – Phó Chủ tịch – UBND huyện Nhà Bè ▪ Từ 02/2005 – 9/2009: Phó Bí thư thường trực Huyện ủy – Chủ tịch HĐND huyện Nhà Bè ▪ Từ 10/2009 đến 09/2011: Phó Bí thư – Chủ tịch UBND huyện Nhà Bè ▪ Từ 10/2011 đến 08/2014: Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp Tân Thuận ▪ Từ 04/2012 đến 12/2014: Chủ tịch HĐQT Công ty CP KCN Hiệp Phước ▪ Từ 01/2015 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP KCN Hiệp Phước 	
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Thành viên HĐQT Công ty CP KCN Hiệp Phước
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Không
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	Không
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	6.000 cổ phần (chiếm 0,01 % VDL)
Số cổ phiếu sở hữu của những người liên quan	Không
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không.
Thù lao	Theo quy định của Công ty.
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không.

13.2 Ban kiểm soát

STT	Ban kiểm soát	Chức vụ
1	Ông Dương Minh Nhựt	Trưởng Ban kiểm soát
2	Ông Võ Tuấn Anh	Thành viên Ban kiểm soát
3	Ông Nguyễn Quốc Dũng	Thành viên Ban kiểm soát

a. Ông Dương Minh Nhựt – Trưởng Ban kiểm soát

Ông Dương Minh Nhựt - Trưởng Ban Kiểm soát

Giới tính	Nam	Quê quán	Bình Thuận
Ngày/tháng/năm sinh	05/9/1986	Địa chỉ thường trú	601/22/7 CMT8, Phường 15, Quận 10, TP.HCM
Nơi sinh	Bình Thuận	Điện thoại cơ quan	028.37700651
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số	Cấp ngày 22/5/2017 tại Cục Cảnh sát
		060086000059	
Trình độ học vấn	Cử nhân kinh tế		
Quá trình công tác:			
<ul style="list-style-type: none">▪ Từ 2008 – 9/2015:<ul style="list-style-type: none">+ Chuyên viên Tài chính – KH kiêm Thư ký TGĐ, Phó Giám đốc Tài chính – KH, TCT Bến Thành – TNHH MTV+ TV Ban Kiểm soát CTCP DLKS Sài Gòn Mũi Né, CTCP Bến Thành Mũi Né, TCT Bến Thành – TNHH MTV+ TV Ban Kiểm soát CTCP DLKS Sài Gòn Quảng Bình, CTCP Sài Gòn Đà Lạt, TCT Bến Thành – TNHH MTV▪ Từ 10/2015 đến nay: Phó Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng phòng Phát triển kinh doanh, Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận▪ Từ 06/2016 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP KCN Hiệp Phước			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP KCN Hiệp Phước		
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Trưởng phòng Phát triển kinh doanh – Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận		
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	+ Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận. (Số đăng ký sở hữu: 0301052146) Số cổ phần đại diện: 1.216.309 cổ phần (chiếm 2,03% VDL)		
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	Không		
Số cổ phiếu sở hữu của những người liên quan	+ Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận. (Số đăng ký sở hữu: 0301052146) Số cổ phần		

	đại diện: 24.326.178 cổ phần, chiếm 40,54% VDL.
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không.
Thù lao	Theo quy định của Công ty.
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không.

b. Ông Võ Tuấn Anh – Thành viên Ban kiểm soát

Ông Võ Tuấn Anh - Thành viên Ban Kiểm soát			
Giới tính	Nam	Quê quán	Tây Ninh
Ngày/tháng/năm sinh	24/5/1984	Địa chỉ thường trú	37/33 Đường Trục, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
Nơi sinh	Tây Ninh	Điện thoại cơ quan	028.37700651
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số 290785104	Cấp ngày 13/4/2011 tại tỉnh Tây Ninh
Trình độ học vấn	Cử nhân kinh tế, chuyên ngành Tài chính – Ngân hàng		
Quá trình công tác: <ul style="list-style-type: none"> Từ 2006 – 2012: Trưởng nhóm Tài chính Doanh nghiệp, Công ty TNHH MTV chứng khoán ngân hàng Đông Á ▪ Từ 2012 – 2014: Trưởng nhóm Tài chính, Công ty TNHH Quản lý Quỹ đầu tư chứng khoán Đông Á ▪ Từ 2014 đến nay: Chuyên viên kế toán, Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận ▪ Từ 06/2015 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP KCN Hiệp Phước 			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP KCN Hiệp Phước		
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Chuyên viên kế toán – Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận		

Số cổ phiếu đại diện sở hữu	+ Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận. (Số đăng ký sở hữu: 0301052146). Số cổ phần đại diện: 1.216.309 cổ phần (chiếm 2,03% VDL)
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	Không
Số cổ phiếu sở hữu của những người liên quan	+ Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận. (Số đăng ký sở hữu: 0301052146) Số cổ phần đại diện: 24.326.178 cổ phần, chiếm 40,54% VDL.
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không.
Thù lao	Theo quy định của Công ty.
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không.

c. Ông Nguyễn Quốc Dũng – Thành viên Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Quốc Dũng - Thành viên Ban Kiểm soát			
Giới tính	Nam	Quê quán	Hà Nội
Ngày/tháng/năm sinh	08/9/1978	Địa chỉ thường trú	685/66/16 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P. 26, Q. Bình Thạnh, TP.HCM
Nơi sinh	Hà Nội	Điện thoại cơ quan	028.37700651
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số 023038799	Cấp ngày 10/01/2007 tại TP.HCM
Trình độ học vấn	Kỹ sư xây dựng		
Quá trình công tác:			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Từ 3/2002 – 12/2013: Cán bộ kỹ thuật – Đội xây dựng, Xí nghiệp xây dựng – Công ty DVCI Thanh niên xung phong ▪ Từ 01/2014 – 5/2015: 			

<ul style="list-style-type: none"> + Chuyên viên phòng kỹ thuật Công ty CP phát triển Nam Sài Gòn + Chuyên viên phòng dự án Công ty CP phát triển Nam Sài Gòn + Chuyên viên phòng kế hoạch Công ty CP phát triển Nam Sài Gòn ▪ Từ 6/2015 đến nay: <ul style="list-style-type: none"> + Chuyên viên phòng KH đầu tư Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận + Chuyên viên phòng Quản lý đầu tư dự án Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận ▪ Từ 04/2017 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP KCN Hiệp Phước 	
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP KCN Hiệp Phước
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Chuyên viên phòng Quản lý đầu tư dự án – Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	+ Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận. (Số đăng ký sở hữu: 0301052146). Số cổ phần đại diện: 1.216.309 cổ phần (chiếm 2,03% VĐL)
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	Không
Số cổ phiếu sở hữu của những người liên quan	+ Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận. (Số đăng ký sở hữu: 0301052146) Số cổ phần đại diện: 24.326.178 cổ phần, chiếm 40,54% VĐL.
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không.
Thù lao	Theo quy định của Công ty.
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không.

13.3 Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

STT	Ban giám đốc	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Tổng Giám đốc
2	Ông Đinh Văn Tươi	Phó Tổng Giám đốc

3	Ông Giang Ngọc Phương	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Nguyễn Tấn Phong	Phó Tổng Giám đốc
5	Ông Huỳnh Bảo Đức	Phó Tổng Giám đốc
6	Bà Nguyễn Thị Bình	Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Lữ Thị Thu Vân	Kế toán trưởng

a. Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh – Tổng Giám đốc

- Xem SYLL trong mục Hội đồng quản trị -

b. Ông Đinh Văn Tươi - Phó Tổng Giám đốc

Ông Đinh Văn Tươi - Phó Tổng Giám đốc			
Giới tính	Nam	Quê quán	TP. HCM
Ngày/tháng/năm sinh	26/8/1960	Địa chỉ thường trú	803/48 Phường Phú Thuận, Q7, TP.HCM
Nơi sinh	TP. HCM	Điện thoại cơ quan	028.37700651
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số 021142058	Cấp ngày 27/4/2010 tại TP.HCM
Trình độ học vấn	Cử nhân kinh tế - cử nhân hành chính		
Quá trình công tác: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Từ 1978 - 2008: Công tác tại Huyện Nhà Bè. ▪ Từ 2009 - 12/2014: Giám đốc Phòng Hành chính – Nhân sự Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước ▪ Từ 1/2015 – nay: Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước 			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty		Phó Tổng Giám đốc Công ty CP KCN Hiệp Phước	
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác		Không	

Số cổ phiếu đại diện sở hữu	Không
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	2.216 cổ phần chiếm 0,0037 % VDL
Số cổ phiếu sở hữu của những người liên quan	Không
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không
Thù lao	Theo quy định của Công ty.
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không

c. Ông Giang Ngọc Phương - Phó Tổng Giám đốc

Ông Giang Ngọc Phương - Phó Tổng Giám đốc			
Giới tính	Nam	Quê quán	TP.HCM
Ngày/tháng/năm sinh	22/07/1975	Địa chỉ thường trú	86 Vạn Kiếp, Phường 3, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
Nơi sinh	TP.HCM	Điện thoại cơ quan	028.37700651
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số 022868143	Cấp ngày 07/5/2013 tại TP.HCM
Trình độ học vấn	Thạc sỹ Kinh tế		
Quá trình công tác: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Từ 1999 - 2009: Thành Đoàn TP.HCM ▪ Từ 2009 - 2011: Sở Nội Vụ TP.HCM ▪ Từ 2011 - 2013: Công ty cổ phần VNG ▪ Từ 2014 – 2015: Báo Khăn quàng đỏ ▪ Từ 2/11/2015 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước 			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty		Phó Tổng Giám đốc Công ty CP KCN Hiệp Phước	

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Không
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	Không
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	3.500 cổ phần chiếm 0,0058% VDL
Số cổ phiếu sở hữu của những người liên quan	Không
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không
Thù lao	Theo quy định của Công ty.
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không

d. Ông Nguyễn Tấn Phong - Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tấn Phong - Phó Tổng Giám đốc

Giới tính	Nam	Quê quán	Tây Ninh
Ngày/tháng/năm sinh	16/7/1969	Địa chỉ thường trú	Số 12, Đường 15, Phường 4, Quận 8, TP.HCM
Nơi sinh	Tây Ninh	Điện thoại cơ quan	028.37700651
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số 023890799	Cấp ngày 12/02/2014 tại TP.HCM
Trình độ học vấn	Cử nhân kinh tế kế hoạch, Cử nhân hành chính		
Quá trình công tác: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Từ 7/1992 – 3/1996: NV theo dõi hàng hóa XNK Công ty Santis ▪ Từ 4/1996 – 3/2005: Chuyên viên quản lý XNK – Phòng Quản lý XNK – Ban quản lý các KCX và CN TP HCM (Hepza) ▪ Từ 4/2005 – 8/2008: Phó phòng Quản lý XNK - Hepza ▪ Từ 9/2008 – 01/2013: Trưởng phòng Quản lý XNK - Hepza ▪ Từ 01/2013 – 4/2013: Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận 			

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Từ 5/2013 – 9/2016: Phó Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Tân Thuận ▪ Từ 10/2016 đến nay: Phó Tổng Giám đốc – Công ty CP KCN Hiệp Phước 	
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP KCN Hiệp Phước
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Không
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	Không
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	Không
Số cổ phiếu sở hữu của những người liên quan	Không
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không.
Thù lao	Theo quy định của Công ty.
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không.

e. Ông Huỳnh Bảo Đức - Phó Tổng Giám đốc

- Xem SYLL trong mục Hội đồng quản trị -

f. Bà Nguyễn Thị Bình - Phó Tổng Giám đốc

- Xem SYLL trong mục Hội đồng quản trị -

g. Bà Lữ Thị Thu Vân – Kế toán trưởng

Bà Lữ Thị Thu Vân - Kế toán trưởng			
Giới tính	Nữ	Quê quán	Cà Mau
Ngày/tháng/năm sinh	29/06/1975	Địa chỉ thường trú	320 Hàn Hải Nguyên, Phường 10, Quận 11, TP.HCM
Nơi sinh	Cà Mau	Điện thoại cơ quan	028.37700651
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số	023054183 Cấp ngày 02/01/2001 tại TP.HCM

Trình độ học vấn	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Từ 1/1998 – 5/2006: Nhân viên kế toán tại Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ▪ Từ 5/2006 – 5/2013: Phó Phòng Kế toán tại Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ▪ Từ 6/2013 – nay: Kế toán trưởng Công ty CP KCN Hiệp Phước 	
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Kế toán trưởng Công ty CP KCN Hiệp Phước
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Không
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	Không
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	1.199 cổ phần, chiếm 0,002 % VDL
Số cổ phiếu sở hữu của những người liên quan	Không
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không.
Thù lao	Theo quy định của Công ty.
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không.
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không.

14. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

Giá trị tài sản cố định tính đến ngày 31/12/2016

DVT: đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại(%)
Tài sản cố định hữu hình	54.512.603.537	34.926.428.101	64,07%
Nhà cửa và vật kiến trúc	39.193.612.169	31.736.425.485	80,97%

Máy móc và thiết bị	1.816.387.047	849.950.961	46,79%
Phương tiện vận tải	12.576.047.052	2.202.390.967	17,51%
Thiết bị văn phòng	926.557.269	137.660.688	14,86%
Tài sản cố định vô hình	393.151.372	53.137.500	13,52%
Phần mềm máy tính	393.151.372	53.137.500	13,52%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016)

15. Kế hoạch lợi nhuận năm tiếp theo

(ĐVT: tỷ đồng)

Chỉ tiêu (*)	Đơn vị tính	2016	2017		2018	
			Kế hoạch	% tăng /giảm so với năm 2016	Kế hoạch	% tăng /giảm so với năm 2017
Vốn điều lệ	Triệu đồng	600.000	1.000.000	66,67%	1.000.000	-
Tổng doanh thu (1)	Triệu đồng	214.863	493.670	129,76%	784.750	58,96%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	72.969	97.001	32,93%	244.410	151,97%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	%	33,96	19,65	/	31,14	/
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	%	12,16	9,70	/	24,44	/
Cổ tức	%	0	-	/	-	/

(Nguồn: Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 của Công ty CP KCN Hiệp Phước)

Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

Kinh doanh

- Nâng diện tích đất cho thuê trong năm 2016 khoảng 70- 80 ha (năm 2015 cho thuê được 20,3 ha)
- + Đối với Giai đoạn I – KCN Hiệp Phước: Tiếp tục cho thuê để lấp đầy các phần diện tích đất công nghiệp còn lại; nghiên cứu và đầu tư các dịch vụ giá trị gia tăng cho nhà đầu tư như: bãi đậu xe, bến bãi đường bộ và đường thủy, khu thể dục thể thao ...;

- + Đối với Giai đoạn II – KCN Hiệp Phước: Cho thuê những khu đất đã sẵn sàng hạ tầng và thu hút khách hàng thuê đất tại KCN Hồ trợ;
- Đa dạng hóa các kênh thu hút đầu tư;
- Tiếp tục hỗ trợ và thu hút khách hàng Nhật Bản đến với dự án cho thuê nhà xưởng xây sẵn tại Khu kỹ nghệ Việt Nhật (Giai đoạn 1), đồng thời triển khai đầu tư Giai đoạn 2 của Dự án này với quy mô và hình thức thích hợp;
- Cho thuê sản phẩm nhà xưởng cao tầng xây sẵn nhằm đa dạng hóa sản phẩm của Công ty;
- Đẩy mạnh công tác nghiên cứu thị trường nắm bắt nhu cầu của khách hàng và xây dựng chiến lược kinh doanh dài hạn;
- Hoàn thiện các dịch vụ hỗ trợ khách hàng, hỗ trợ nhà đầu tư trước, trong và sau khi ký hợp đồng thuê đất nhằm tạo niềm tin đối với khách hàng;
- Nghiên cứu các sản phẩm dịch vụ mới để từng bước gia tăng tỷ trọng doanh thu mảng cung cấp dịch vụ trong tổng doanh thu toàn Công ty, đồng thời gia tăng tiện ích cho khách hàng nhằm tạo ưu thế cạnh tranh của Công ty so với đối thủ.

Đầu tư xây dựng

- Đầu tư hạ tầng kỹ thuật kết nối phù hợp với tiến độ kinh doanh cho thuê đất. Kiểm soát tốt nguồn vốn đầu tư nhằm tối đa hóa lợi nhuận cho Công ty và cổ đông;
- Triển khai công tác đầu tư xây dựng 01 khối nhà xưởng cao tầng (01 trệt + 02 lầu) cho thuê. Dự kiến cuối quý 4/2016 đưa vào khai thác;
- Hoàn thiện hạ tầng KCN hỗ trợ - Giai đoạn 1 với diện tích 80 ha, dự kiến đưa vào khai thác vào tháng 6/2016;
- Lập và trình IPC về dự án phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp, đồng thời làm rõ hiệu quả xã hội của dự án để có thể đề xuất cơ chế chính sách hỗ trợ phù hợp;
- Tiếp nhận dự án Khu dân cư Hiệp Phước 1 từ IPC để triển khai hoàn tất hạ tầng kỹ thuật cơ bản (đường giao thông, hệ thống cấp nước, cấp điện) đưa vào khai thác các lô đất phục vụ nhu cầu tái định cư KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2.
- Trong năm 2016 sẽ đầu tư hoàn tất các hạ tầng như:
 - + San nền: tiếp tục san lấp một số lô thuộc khu E – F (chủ yếu thuộc khu công nghiệp hỗ trợ 1) với tổng diện tích khoảng 70ha.
 - + Hoàn tất đường – vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, thu gom nước thải, cây xanh, chiếu sáng cho các tuyến chủ yếu:
 - o Đường Bắc Nam đoạn từ cầu Rạch Rộ 1 đến Mương Lớn 1: dài 1,3km
 - o Đường số 24 và các đường nội bộ KCN hỗ trợ 1: dài 5,0km.
 - + Hoàn tất 02 cầu đường bộ đang triển khai từ 2014, 2015:
 - o Cầu Rạch Rộ 1 – Giai đoạn 1 (5 nhịp 24,54m, khởi công từ tháng 10/2014): đã hoàn thành vào 31/01/2016
 - o Cầu Mương Lớn 1 – Giai đoạn 1 (5 nhịp 24,54m, khởi công từ tháng 4/2015)

- + Nhà máy xử lý nước thải tập trung: triển khai đầu tư 02 module của nhà máy xử lý nước thải KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2, gồm:
 - o Module 1 (Công suất 3.000m³/ngđ), đặt tại KCN Hiệp Phước GD1
 - o Module 1 (Công suất 3.000m³/ngđ), đặt tại KCN Hiệp Phước GD2.

Bồi thường giải phóng mặt bằng

- Hoàn thành bồi thường, giải phóng mặt bằng cho toàn dự án;
- Kiểm soát giá vốn cho thuê đất thông qua việc kiểm soát chặt chi phí bồi thường và chi phí đầu tư xây dựng để có được giá vốn đất công nghiệp tốt nhất, tạo lợi thế cạnh tranh cho Công ty.

Duy tu, bảo dưỡng hạ tầng

- Đảm bảo công tác duy tu bảo dưỡng hạ tầng, đáp ứng tốt nhất cho nhu cầu của các doanh nghiệp hoạt động trong khu, đặc biệt hệ thống giao thông trong KCN;
- Đảm bảo hoạt động bảo vệ , PCCC được thực hiện thường xuyên, liên tục, ứng phó nhanh với những sự cố bất ngờ xảy ra.

Chăm sóc khách hàng

- Tiếp nhận và giải quyết phàn nàn của khách hàng
- Hỗ trợ doanh nghiệp trong việc xin giấy chứng nhận đầu tư, đào tạo, tuyển dụng lao động...

Hành chính, nhân sự

- Tiếp tục kiểm soát chi phí hành chính, tiết kiệm tối đa và phát huy hiệu quả các nguồn lực hiện có;
- Tái cơ cấu bộ máy hoạt động của Công ty trên cơ sở tinh, gọn và hiệu quả;
- Thực hiện đào tạo và tái đào tạo, luân chuyển nhân sự, tận dụng nguồn nhân lực hiện có vào những vị trí cần thiết. Chỉ tuyển mới những vị trí thực sự cần thiết;
- Triển khai hiệu quả hơn việc giao chỉ tiêu và đánh giá thành tích vào cuối mỗi quý nhằm nâng cao hiệu quả làm việc.

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần chứng khoán FPT – Chi nhánh Hồ Chí Minh đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước cũng như các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang triển khai. Chúng tôi nhận thấy rằng, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước là một trong những doanh nghiệp hoạt động có hiệu quả trong ngành, với đội ngũ cán bộ công nhân viên lành nghề và Ban lãnh đạo có bản lĩnh, năng động trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh đã tạo cho Công ty có vị thế trên thị trường.

Đồng thời, dựa trên kết quả kinh doanh của năm vừa qua cũng như các năm trước đó, năng lực hoạt động của Công ty và triển vọng sắp tới của ngành và nền kinh tế; chúng tôi cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm tới của Công ty là phù hợp và khả thi nếu như không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 ngày 29/04/2017, Công ty cam kết sẽ đưa cổ phiếu của Công ty sau đợt phát hành này vào giao dịch trên thị trường giao dịch chứng khoán có tổ chức trong thời hạn 1 năm, kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. Tuy nhiên, do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước đã đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, Công ty cam kết thực hiện đăng ký giao dịch bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành thành công trong vòng 30 ngày sau khi hoàn thành đợt chào bán.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán

Không có

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

- Loại cổ phiếu:** cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:** 40.000.000 cổ phiếu
- Giá chào bán dự kiến**
 - Giá chào bán thấp nhất dự kiến : 10.000 đồng/cổ phiếu
 - Giá chào bán cao nhất dự kiến : 10.000 đồng/cổ phiếu

5. Phương pháp tính giá :

Giá trị sổ sách của cổ phiếu HPI tại thời điểm 31/12/2016 theo BCTC kiểm toán năm 2016:

$$\begin{array}{r} \text{Giá trị sổ} \\ \text{sách cổ} \\ \text{phiếu} \end{array} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu - Tài sản vô hình}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}} = \frac{924.783.956.455 - 0}{60.000.000} = \frac{15.413}{\text{đồng/CP}}$$

Do đó, tính đến yếu tố thận trọng và pha loãng cổ phiếu sau khi chào bán thêm, giá chào bán được đề nghị của cổ phiếu HPI là 10.000 VND/CP

6. Phương thức phân phối:

Phân phối trực tiếp với tỷ lệ thực hiện quyền 3:2. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu tại thành viên lưu ký đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu tại Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Thời gian thực hiện dự kiến Quý III - IV/2017. Thời gian phân phối cổ phiếu được thực hiện sau khi UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng, nhưng không vượt quá 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán ra công chúng có hiệu lực. Cổ đông không thực hiện góp vốn theo thời gian thông báo của Hội đồng quản trị xem như từ bỏ quyền mua cổ phiếu. Số cổ phiếu cổ đông từ bỏ quyền mua sẽ do Hội đồng quản trị quyết định phân phối.

Lịch trình phân phối mua cổ phiếu được thực hiện như sau:

- Bước 1: Xác định danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu
 - Công ty sẽ xác định ngày chốt danh sách cổ đông để xác định cổ đông được quyền mua thêm cổ phiếu mới
- Bước 2: Thực hiện quyền mua cổ phiếu
 - Công ty thực hiện quyền mua cổ phiếu cho các cổ đông. Đảm bảo nguyên tắc phải được gửi đến từng cổ đông theo địa chỉ đã đăng ký.

- Các cổ đông thuộc Danh sách người sở hữu cuối cùng sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán theo tỷ lệ được mua đã quy định trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc.
- Khi đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, cổ đông sẽ nộp tiền mua cổ phiếu theo giá quy định vào tài khoản phong tỏa cho đợt phát hành theo thông báo. Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa được đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.
- Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu quyền mua được phép chuyển nhượng quyền nếu có yêu cầu, việc chuyển nhượng quyền kết thúc trước 02 (hai) ngày làm việc so với hạn cuối đăng ký thực hiện quyền. Cổ đông tự tìm đối tác, trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng và được thực hiện tại Công ty, cụ thể như sau:
 - + Việc đăng ký chuyển nhượng quyền mua cổ phần được thực hiện tại Công ty
 - + Sau khi nhận đơn đăng ký chuyển nhượng quyền mua cổ phần, Công ty sẽ kiểm tra việc sở hữu quyền mua cổ phiếu của người chuyển nhượng quyền mua và xác nhận việc chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu.
- Bước 3: Kết thúc thực hiện quyền mua
 - Kết thúc thời gian đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần, Công ty lập Báo cáo tình hình thực hiện quyền mua cổ phần và Danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sau 01 (một) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn thực hiện quyền.
- Bước 4: Phân phối cổ phiếu
 - Các cổ đông có trong danh sách thực hiện quyền mua nộp tiền vào tài khoản phong tỏa trong thời hạn đăng ký.

Lịch trình phân phối cổ phiếu

STT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện	Thực hiện
1	Nhận Giấy phép đăng ký chào bán cổ phiếu của UBCK	D	HPI
2	Công bố thông tin theo quy định	D + 5	HPI, FPTS
3	Chốt danh sách sở hữu cuối cùng	D+15	HPI
4	Phân bổ và thông báo quyền mua cổ phiếu	D + 25	HPI
5	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	D+ 25 – D + 45	NĐT
6	Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	D + 25 – D + 43	NĐT
7	Tổng hợp thực hiện quyền	D + 45 – D +50	HPI
8	HĐQT xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu từ chối mua	D + 51 – D + 60	HPI
9	Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu	D+61 – D + 70	HPI, FPTS
10	Trao trả Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần và thực hiện thủ tục đăng ký chứng khoán bổ sung	D+ 61 – D + 80	HPI, FPTS
11	Trung tâm lưu ký cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán bổ sung	D + 81	HPI, FPTS

Ghi chú: tính theo ngày làm việc

8. Đăng ký mua cổ phiếu

- a. Thời hạn:** Thời gian đăng ký mua cổ phiếu sẽ phụ thuộc vào thời gian phân phối cổ phiếu. Công ty sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể trong Bản thông báo phát hành, sẽ bảo đảm thời hạn đăng ký mua chứng khoán cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo đúng luật định.
- b. Số lượng:** là số lượng cổ phiếu được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc và số cổ phiếu lẻ do làm trong số và số cổ phiếu lẻ còn lại do làm tròn số và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.
- c. Phương thức thanh toán:**
 - Đối với cổ đông hiện hữu đã lưu ký (Có tên trong danh sách tại ngày chốt quyền): Cổ đông đăng ký và nộp tiền hoặc chuyển khoản tiền mua cổ phiếu tại thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản chứng khoán.
 - Đối với cổ đông hiện hữu chưa lưu ký: sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu và nộp tiền tại Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.
- d. Chuyển giao cổ phiếu:** Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN sẽ được Công ty cập nhật vào Sổ theo dõi danh sách cổ đông của Công ty
- e. Quyền lợi người mua:**
 - Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: Cổ phiếu phát hành trong đợt phát hành thêm là cổ phần phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng. Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc mua một phần số lượng cổ phiếu chào bán theo quyền mua hoặc được tự do chuyển nhượng quyền mua của mình cho người khác và chỉ chuyển nhượng một lần (người nhận chuyển nhượng quyền mua thì không được chuyển nhượng cho người thứ ba) trong thời gian thực hiện quyền.
- f. Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu:** 01 cổ phần

9. Phương thức thực hiện quyền

a. Điều kiện, thời gian thực hiện quyền

- Điều kiện thực hiện quyền: Vào ngày đăng ký cuối cùng, cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách sở hữu 01 cổ phiếu sẽ nhận được 01 quyền mua thêm cổ phiếu. Cứ 03 quyền mua thêm cổ phiếu sẽ được mua thêm 02 cổ phiếu mới.
- Thời gian thực hiện quyền: Trong thời gian 20 ngày làm việc kể từ ngày Trung tâm lưu ký chứng khoán phân bổ quyền mua đến các thành viên lưu ký.

b. Tỷ lệ thực hiện quyền:

- Đối với chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: Tỷ lệ thực hiện quyền là 3:2 (Mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tại thời điểm chốt danh sách sẽ được hưởng 01 quyền mua thêm cổ

phiếu, cứ 03 quyền mua thêm cổ phiếu sẽ được mua thêm 02 cổ phiếu mới. Số cổ phiếu mua được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

c. Phương pháp tính và đền bù thiệt hại trong trường hợp không thực hiện được quyền

Trong trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện được quyền mua cổ phiếu, các vấn đề có liên quan được ủy quyền cho HĐQT giải quyết.

d. Các điều khoản khác liên quan đến quyền lợi của người sở hữu quyền mua cổ phần

Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc mua một phần số lượng cổ phần chào bán theo quyền mua hoặc được tự do chuyển nhượng quyền mua của mình cho cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông được quyền thực hiện quyền mua cổ phần phát hành mới này hoặc các nhà đầu tư và chỉ được chuyển nhượng một (01) lần (người nhận chuyển nhượng quyền mua thì không được chuyển nhượng cho người thứ ba) trong thời gian thực hiện quyền.

Đối với việc xử lý cổ phiếu lẻ cổ phiếu cổ đông từ chối quyền mua hoặc không thực hiện quyền, Công ty cam kết thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP và tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 189 Luật Doanh nghiệp

Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện một phần hoặc toàn bộ, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua sẽ đương nhiên chấm dứt và tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền bất cứ một khoản chi phí nào, cũng như không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trong việc không thực hiện quyền của cổ đông.

10. Phương án xử lý cổ phần chưa phân phối hết và cổ phần lẻ phát sinh (nếu có)

Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị. Số cổ phiếu chưa phân phối hết và cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn đối tượng phân phối, tiêu chí, phương thức phân phối, giá chào bán (với điều kiện phải lớn hơn hoặc bằng 10.000 đồng/cổ phiếu và số cổ phần này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.)

Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 1.000 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông. Với tỷ lệ phân bổ 3:2, cổ đông A được quyền mua thêm $1000 \times \frac{2}{3} = 666,67$ cổ phiếu mới. Cổ đông A sẽ được quyền mua thêm 666 cổ phiếu mới với giá 10.000 đồng/cp. 0,67 cổ phiếu lẻ phát sinh và/hoặc trường hợp cổ đông A không mua thì HĐQT Công ty sẽ quyết định chào bán cho đối tượng khác với giá không thấp hơn giá 10.000 đồng/cp và số cổ phần này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Đối với việc xử lý cổ phiếu do cổ đông từ chối quyền mua hoặc không thực hiện quyền, Công ty cam kết đáp ứng các quy định tại khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP và đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài quy định tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP trong trường hợp bán cho các đối tượng khác.

11. Giới hạn về tỷ lệ sở nắm giữ đối với người nước ngoài

Căn cứ các ngành nghề kinh doanh của Công ty được đăng tải trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia theo địa chỉ:

<https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/inf/Forms/Searches/EnterpriseInfo.aspx?h=1b59#> ,

Công ty đã thực hiện rà soát với danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện trong Các Phụ lục – Luật đầu tư năm 2014. Theo đó Công ty tiếp tục thực hiện đối chiếu với dữ liệu tại Cổng thông tin quốc gia về đầu tư nước ngoài theo địa chỉ: <https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhnghedautu/6> để xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài áp dụng đối với ngành nghề đầu tư kinh doanh mà Công ty đang hoạt động theo quy định pháp luật đầu tư, pháp luật liên quan và điều ước quốc tế.

Đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì Công ty áp dụng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49% theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP về bổ sung Điều 2a sau Điều 2 của Nghị định 58/2012, theo đó tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện của Công ty như sau:

Mã ngành	Tên ngành	Ngành nghề có điều kiện	Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan	Giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài áp dụng
7490	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu -Chi tiết: Nghiên cứu, thực hiện các định hướng, mục tiêu, chương trình, dự án đầu tư phát triển về xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng cho các khu chế xuất, khu công nghiệp và các cụm dân cư, khu đô thị mới tại thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương khác.	Không		
4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu -Chi tiết: Dịch vụ cung cấp cho khu chế xuất, khu công nghiệp các loại vật tư, nguyên - vật liệu. Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phế thải phi kim loại (không hoạt động tại trụ sở)	Không		
8129	Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác -Chi tiết: Các dịch vụ khác về vệ sinh	Không		
8130	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	Không		

	-Chi tiết: Các dịch vụ khác về công viên cây xanh.			
3811	Thu gom rác thải không độc hại -Chi tiết: Thu gom rác, phế liệu, phế phẩm	Không		
3812	Thu gom rác thải độc hại -Chi tiết: Thu gom rác, phế liệu, phế phẩm	Không		
5621	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...) -Chi tiết: Cung cấp thức ăn công nghiệp	Không		
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng -Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.	Không		
7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác -Chi tiết: Cho thuê các loại thiết bị văn phòng, máy tính và phụ kiện. Cho thuê tàu	Không		
6810 (Chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê -Chi tiết: Kinh doanh nhà ở (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất). Cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi trong khu công nghiệp. Kinh doanh bến phao neo tàu. Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, Kinh doanh bất động sản.	Có	Không quy định	49%
4100	Xây dựng nhà các loại -Chi tiết: Xây dựng văn phòng làm việc, kho bãi trong khu công nghiệp. Đầu tư xây dựng bến phao neo tàu .Xây dựng nhà xưởng	Không		
6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu -Chi tiết: Dịch vụ tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính) . Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp	Không		
5229	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải -Chi tiết: Lai dắt tàu biển, môi giới hàng hải, đại lý tàu biển. Giao nhận hàng hóa trong nước và ngoài nước	Có	49%	
7911	Đại lý du lịch -Chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế.	Có	Không quy định	49%

5012	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương -Chi tiết: Kinh doanh vận tải biển	Có	49%	
5224	Bốc xếp hàng hóa	Không		
3600	Khai thác, xử lý và cung cấp nước -Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ cung cấp, phân phối nước sạch.	Có	Không quy định	49%
5629	Dịch vụ ăn uống khác -Chi tiết: Dịch vụ hàng ăn tự phục vụ	Không		
5630	Dịch vụ phục vụ đồ uống	Không		
4210	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	Có	49%	
4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	Không		
3700	Thoát nước và xử lý nước thải	Có	Không quy định	49%
4321	Lắp đặt hệ thống điện	Có	Không quy định	49%
5590	Cơ sở lưu trú khác -Chi tiết: Ký túc xá công nhân	Có	Không quy định	49%
7310	Quảng cáo	Có	Không quy định	49%
8610	Hoạt động của các bệnh viện, trạm xá -Chi tiết: Phòng khám chuyên khoa: Khám bệnh, chữa bệnh nội khoa, không làm thủ thuật chuyên khoa (không hoạt động tại trụ sở)	Có	Không quy định	49%
8230	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại -Chi tiết: Tổ chức hội nghị, hội thảo (không thực hiện các hiệu ứng cháy nổ và cam kết không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh tại trụ sở)	Không		
9311	Hoạt động của các cơ sở thể thao	Không		
1104	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng	Không		
3510	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. - Chi tiết: Truyền tải và phân phối điện.	Có	Không quy định	49%
4520	Bảo dưỡng sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác	Có	Không quy định	49%
4530	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác	Không		
4661	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan - Chi tiết: Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan	Có	0%	

4761	Bán lẻ sách báo tạp chí trong các cửa hàng chuyên doanh	Không		
5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	Không		
5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	Không		
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	Không		
7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác	Không		
7820	Cung ứng lao động tạm thời	Có	Không quy định	49%
7830	Cung ứng và quản lý nguồn lao động	Có	Không quy định	49%
8211	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	Không		
8219	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	Không		

Vậy, căn cứ quy định của Khoản 2 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP về bổ sung Điều 2a sau Điều 2 của Nghị định 58/2012, mức tỷ lệ sở hữu đối với nhà đầu tư nước ngoài áp dụng với Công ty tối đa là 0%.

12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu được phép chuyển nhượng. Người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba.
- Cổ phiếu phát hành thêm không bị hạn chế chuyển nhượng
- Số cổ phiếu chưa phân phối hết và cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn đối tượng phân phối, tiêu chí, phương thức phân phối cho các đối tượng khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

13. Các loại thuế có liên quan

Các cổ đông sẽ phải chịu thuế thu nhập khi có thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, nhân cổ tức theo các quy định hiện hành của Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành.

14. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành này sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở tại ngân hàng theo thông tin chi tiết như sau:

- Tên chủ tài khoản: Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước
- Số tài khoản: 119002634524
- Ngân hàng: TMCP Công thương Việt Nam, Chi nhánh Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ: 1425-1427 KP. Mỹ Toàn 2 (H4), Đường Nguyễn Văn Linh, KP.4, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Mục đích chào bán: đợt tăng vốn điều lệ từ **600.000.000.000** đồng lên **1.000.000.000.000** đồng nhằm mục đích như sau:

Toàn bộ số tiền thu được sẽ được sử dụng để góp vốn thành lập mới:

- Công ty Cổ phần Công nghiệp – Tiếp vận Hiệp Phước
- Công ty Cổ phần Cảng Hiệp Phước

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 thông qua ngày 29/04/2017, số vốn thu được dự kiến là 400.000.000.000 đồng sẽ được sử dụng góp vốn thành lập mới hai Công ty là Công ty cổ phần Công nghiệp – Tiếp vận Hiệp Phước và Công ty Cổ phần Cảng Hiệp Phước.

Kế hoạch sử dụng số tiền thu được:

Đơn vị tính: đồng

STT	Hạng mục	Số tiền
1	Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần – Tiếp vận Hiệp Phước	200.000.000.000
2	Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Cảng Hiệp Phước	200.000.000.000
	TỔNG CỘNG	400.000.000.000

✚ Thông tin dự kiến về 2 Công ty trên như sau:**❖ Về nhận định tình hình chung:**

Trong chiến lược phát triển của TP. Hồ Chí Minh, định hướng phát triển không gian đô thị về phía Nam, hướng ra Biển Đông là hướng phát triển trọng điểm. Một trong những tiền đề quyết định định hướng phát triển đó là tiềm năng của vùng đất huyện Nhà Bè và sông Soài Rạp.

Khu công nghiệp Hiệp Phước Giai đoạn 3 là một phần của Dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước có quy mô tổng thể hơn 1.000 ha, đã được hình thành 2 giai đoạn:

- Giai đoạn 1: Quy mô khoảng 332 ha, đã được thực hiện từ năm 1996 và đã cho thuê kín vào năm 2010.
- Giai đoạn 2: Quy mô khoảng 397,5 ha bắt đầu thực hiện vào năm 2004 và dự kiến đến hết năm 2016 sẽ lấp đầy được 20,9% diện tích đất thương phẩm.

Khu Công nghiệp Hiệp Phước Giai đoạn 3 có quy mô 392,89 ha. Hiện tại dự án đã được chấp nhận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 2765/UBND-ĐT ngày 13 tháng 6 năm 2012 và được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 3909/QĐ-UBND ngày 12/4/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì tầm quan trọng và vị trí chiến lược của Khu Cảng Hiệp Phước, việc thực hiện quy hoạch, tổ chức đầu tư để phát triển dự án nhằm đẩy mạnh lưu thông, thông thương cho thành phố Hồ Chí Minh, để triển khai đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển thêm quỹ đất công nghiệp phục vụ hậu cần, logistics cho Khu cảng Hiệp Phước và tạo thêm các công trình, cơ sở hạ tầng dịch vụ thiết yếu khác là hết sức cần thiết và đúng lúc để góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế của khu vực.

Hiện nay, khu vực Đông Nam Bộ nói chung và Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng đang có rất nhiều lợi thế nhất định tạo tiền đề cho sự phát triển lớn mạnh của ngành logistics và phát triển hạ tầng khu công nghiệp để cho thuê. Cụ thể như sau:

- Số lượng khu công nghiệp trong vùng Đông Nam Bộ:

TT	Tỉnh, thành phố	Số lượng KCN	Diện tích KCN (ha)	Số lượng CCN	Diện tích CCN (ha)
1	TP. Hồ Chí Minh	23	7.114,50	28	1.677,50
2	Đồng Nai	37	12.186,77	40	2.137,39
3	Bình Dương	29	8.852,49	8	578,56
4	Bình Phước	12	4.336,57	1	52,00
5	Bà Rịa - Vũng Tàu	13	8.621,02	24	963,42
6	Tây Ninh	12	6.663,97	7	508,42
7	Long An	20	6.822,42	10	2.885,00

TT	Tỉnh, thành phố	Số lượng KCN	Diện tích KCN (ha)	Số lượng CCN	Diện tích CCN (ha)
8	Tiền Giang	9	2.863,40	29	973,50
	TỔNG CỘNG	155	57.461,1	147	9.775,8

(Nguồn VIIPIP.com)

- Hàng hóa qua cảng biển Hồ Chí Minh:

TT	Danh mục	Đơn vị	Năm					Tăng bình quân (%)
			2009	2010	2012	2013	2014	
I	Hàng qua cảng	'000 T	964.568	169.170	171.665	175.526	184.403	64,57
		TEU	3.433.621	43.638.323	54.084.301	54.355.637	65.104.398	16,83
1	Hàng khô	'000 T	219.235	318.659	316.335	315.937	17.000	-2,04
2	Hàng container	'000 T	36.899	41.692	548.211	653.361	61.176	8,79
		TEU	3.433.621	43.638.323	54.084.301	54.355.637	65.104.398	6,83
3	Hàng lỏng	'000 T	28.434	28.820	27.120	26.227	6.227	-4,93
II	Hàng quá cảnh	'000 T	18.302	211.457	312.710	212.603	13.590	8,56
III	Tổng	'000 T	172.870	180.627	184.375	188.129	97.993	7,10

(Nguồn: Cục Đường thủy Việt Nam)

Tốc độ tăng trưởng bình quân của lượng hàng qua cảng biển Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2009 - 2014 là 64,57%/năm về tổng sản lượng tính theo tấn, riêng container đạt 8,79% tính theo tấn và 6,83%/năm tính theo TEUS.

Theo Quyết định số 3327/QĐ-BGTVT ngày 29/08/2014 của Bộ Giao thông vận tải về phê duyệt quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển Đông Nam bộ (Nhóm 5) giai đoạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030, năng lực cảng biển thành phố Hồ Chí Minh đảm bảo thông qua lượng hàng hóa như sau:

Danh Mục		Năng lực thông quan hàng năm		
		2020	2025	2030
Hàng qua Cảng	Khác (triệu Tấn)	115,7 – 116,3	127,4 – 130,7	144,1 – 156,3
	Container (Triệu TEUS)	5,37 – 5,50	6,12 – 6,49	7,34 – 8,1

Nhận định:

Theo quy hoạch chi tiết Nhóm cảng biển số 5, Khu cảng biển Hiệp Phước được xác định là cụm cảng biển trọng điểm của TP. Hồ Chí Minh nói riêng và khu vực phía Nam nói chung. Tính đến nay, tại Khu cảng biển Hiệp Phước chỉ mới bao gồm cảng Tân Cảng, cảng SPCT, cảng Sài Gòn. Với bối cảnh các điều kiện về phát triển kinh tế và kết nối giao thông đến khu vực hàng hóa trong

thời gian tới đều rất thuận lợi. Do đó, việc triển khai đầu tư xây dựng Khu cảng Hiệp Phước ở thời điểm này là cần thiết để tạo động lực thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của Thành phố trong thời gian tới, chuẩn bị tốt các điều kiện cơ sở vật chất, hạ tầng cho chiến lược di dời các cảng biển của Thành phố ra khu vực Hiệp Phước theo đúng chỉ đạo của lãnh đạo Thành phố.

❖ **Công ty Cổ phần – Tiếp vận Hiệp Phước**

Địa chỉ	KCN Hiệp Phước Giai đoạn 3, X. Hiệp Phước, H. Nhà Bè
Ngành nghề	<ul style="list-style-type: none"> - Đầu tư và cho thuê đất trong khu công nghiệp; - Phát triển dịch vụ kho bãi và lưu giữ hàng hóa, hoạt động kinh doanh kho bãi container và kho xử lý nguyên liệu, thiết bị.
Nhiệm vụ chủ yếu của Công ty	<ul style="list-style-type: none"> - Góp phần bổ sung các không gian hạ tầng xã hội cho khu vực. - Góp phần chỉnh trang và cải tạo trong quy hoạch sử dụng đất. - Góp phần cải tạo kiến trúc cảnh quan khu vực dự án theo hướng hiện đại hơn. - Góp phần tăng ngân sách nhà nước thông qua việc nộp thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp. - Góp phần phát triển kinh tế địa phương trong quá trình xây dựng, quản lý vận hành dự án. - Tạo nguồn thu nhập cho chủ đầu tư thông qua lợi nhuận thu được từ dự án. - Kế thừa các công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư mà IPC đã triển khai để tiếp tục tổ chức triển khai đầu tư Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 3 theo đúng định hướng của Ủy ban Nhân dân thành phố và chiến lược đầu tư phát triển dự án của công ty mẹ IPC. - Đầu tư xây dựng dự án logistics tập trung hiện đại, đồng bộ kết hợp cảng nội địa tại khu vực Cát Lái, Quận 2 và định hướng phát triển thành trung tâm Logistic hạng I trong hệ thống trung tâm Logistic của thành phố.
Hiệu quả kinh doanh dự kiến	<ul style="list-style-type: none"> - Tổng Doanh thu: 8.860.322.277.814 đồng - Tổng Lợi nhuận sau thuế: 1.403.844.513.289 đồng - NPV : 30.518.891.171 đồng - IRR : 12,6% - Thời gian hoàn vốn đầu tư : 11 năm 10 tháng từ khi bắt đầu dự án. - Bắt đầu vay từ: năm 2018 - Bắt đầu trả gốc và lãi từ: năm 2020 - Hoàn tất trả gốc và lãi: năm 2031
Vốn điều lệ	1.000.000.000.000 đồng

**Tỷ lệ vốn góp
dự kiến**

45.000.000 cổ phần, 45% vốn điều lệ

Căn cứ xác định hiệu quả kinh doanh dự kiến:

Công ty bắt đầu triển khai xây dựng từ năm 2017 và dự kiến trong 20 năm sẽ hoàn thành xây dựng toàn bộ hạ tầng với tổng diện tích là 385 ha, trong đó:

- Diện tích dành cho quốc phòng: 30 ha.
- Diện tích dành cho công cộng: 18 ha (đường xá, khu văn phòng...)
- Diện tích khai thác kinh doanh: 337 ha (làm kho bãi và dịch vụ cảng)

Công ty dự kiến bắt đầu kinh doanh từ năm 2018 với một số giả định như sau:

Nội dung		Ghi chú
Tổng diện tích thương phẩm	337 ha	
Thời gian khai thác	50 năm	Giai đoạn 2018 - 2067
Chi phí hoạt động		
+ <i>Chi phí quản lý</i>	<i>4% doanh thu</i>	
+ <i>Chi phí khác</i>	<i>1% doanh thu</i>	
Lãi suất vay	10%/năm	
Hệ số chiết khấu	12%	

❖ Công ty Cổ phần Cảng Hiệp Phước

Địa chỉ	Thuộc Khu đô thị cảng Hiệp Phước, tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.
Ngành nghề	Kinh doanh kho bãi, cho thuê đất cảng.
Nhiệm vụ chủ yếu của Công ty	<ul style="list-style-type: none">- Góp phần phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam.- Đáp ứng nhu cầu xuất nhập hàng hóa bằng đường biển phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của các tỉnh, thành phố thuộc Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam- Góp phần tăng ngân sách nhà nước thông qua việc nộp thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp.- Góp phần phát triển kinh tế địa phương trong quá trình xây dựng, quản lý vận hành dự án.- Tạo nguồn thu nhập cho chủ đầu tư thông qua lợi nhuận thu được từ dự án.- Là đầu mối quản lý tập trung; đảm bảo phát huy cao nhất chức năng định hướng và hiệu quả đầu tư hệ thống cảng biển của Thành phố sau khi di dời ra Hiệp Phước.- Kế thừa các công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư mà công ty IPC đã triển khai để tiếp tục tổ chức triển khai đầu tư Khu cảng Hiệp Phước theo đúng định hướng của UBND Thành phố và chiến lược đầu tư phát triển dự án của công ty IPC.
Hiệu quả kinh doanh dự kiến	<ul style="list-style-type: none">• Tổng Doanh thu: 139.373.765.251.919 đồng.• Tổng Lợi nhuận sau thuế: 87.778.654.286.845 đồng.• NPV: 1.516.699.061.591 đồng• IRR: 21%• Thời gian hoàn vốn: 14 năm
Vốn điều lệ	1.100.000.000.000 đồng (<i>Vốn điều lệ này được dự kiến cho giai đoạn 1. Theo tình hình thực tế triển khai dự án, Công ty sẽ tăng vốn điều lệ để đảm bảo nhu cầu vốn thực hiện dự án</i>)
Hình thức góp vốn	Bằng tiền mặt
Tỷ lệ vốn góp dự kiến	52.800.000 cổ phần, chiếm 48% vốn điều lệ

Căn cứ xác định hiệu quả kinh doanh dự kiến:**- Chi phí đầu tư dự kiến:**

- + Tổng mức đầu tư thực hiện dự án là 5.254.281.208.399 đồng.
- + Hoạt động bồi thường và giải phóng mặt bằng bắt đầu từ năm 2017 và hoàn tất vào năm 2025, với tổng chi phí dự kiến là 2.687.830.039.800 đồng.
- + Cơ cấu vốn đầu tư dự kiến:

DVT: đồng

Cơ cấu vốn	Tổng cộng
Tổng mức đầu tư	5.254.281.208.399
Tổng vốn tự có	1.000.000.000.000
Tổng vốn vay	1.506.023.687.626
Vốn từ doanh thu	2.748.257.520.773

- Hiệu quả kinh doanh dự kiến:

Công ty bắt đầu triển khai xây dựng giai đoạn 2017 - 2019 và có sản phẩm kinh doanh từ năm 2020. Một số giả định cho hoạt động kinh doanh của dự án:

Nội dung		Ghi chú
Diện tích thương phẩm	267,9 ha	
Diện tích khai thác năm đầu tiên	26,8 ha	Các năm tiếp theo được ước theo thực tế đầu tư xây dựng hạ tầng.
Thời gian khai thác	12 năm	từ năm 2020 - 2032
Chi phí hoạt động		
+ Chi phí hoa hồng bán hàng	2% doanh thu	
+ Chi phí quảng cáo và nghiên cứu thị trường	1% doanh thu	
+ Chi phí quản lý doanh nghiệp	3% doanh thu	
+ Chi phí bảo hành bảo trì hạ tầng trước thuế	1% chi phí xây dựng	
Lãi suất vay	10%/năm	
Hệ số chiết khấu	12%	

Việc thành lập pháp nhân Công ty Cổ phần mang lại lợi ích kinh tế xã hội rõ rệt, cụ thể là:

- Tạo môi trường thu hút đầu tư, kinh doanh sản xuất cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước, góp phần thúc đẩy nền kinh tế công nghiệp phát triển.

- Cùng với các Khu công nghiệp Hiệp Phước I, Khu công nghiệp Hiệp Phước II và các dự án xây dựng khác khi được triển khai thật sự đang và sẽ góp phần tích cực cho công cuộc chỉnh trang đô thị theo các yêu cầu mỹ quan và không gian quy hoạch đã định sẵn.
- Tạo nguồn thu ngân sách qua tiền sử dụng đất, thuế xây dựng, thuế kinh doanh vật liệu xây dựng và các khoản thuế khác.

Bên cạnh đó, việc thành lập Công ty Cổ phần theo tiến độ triển khai nêu trên là cần thiết để có pháp nhân hoàn chỉnh trực tiếp tổ chức triển khai việc bồi thường giải phóng mặt bằng, quản lý, đầu tư, khai thác Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 3 theo đúng định hướng chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân thành phố và chiến lược đầu tư phát triển đã nêu của công ty mẹ IPC.

2. Phương án xử lý trong trường hợp không huy động đủ nguồn vốn

Từ số tiền thực tế thu được từ đợt phát hành này, Công ty sẽ cân đối để góp vốn thành lập mới hai Công ty là Công ty cổ phần Công nghiệp – Tiếp vận Hiệp Phước và Công ty cổ phần Cảng Hiệp Phước.

Trong trường hợp nguồn vốn này không đảm bảo đủ nhu cầu vốn cần thiết, Công ty sẽ chủ động cân đối để sử dụng nguồn vốn kinh doanh của Công ty để đảm bảo tiến trình thành lập hai công ty được diễn ra đúng kế hoạch đã đề ra phù hợp với định hướng phát triển Công ty.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Địa chỉ: Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84 28) 3780 0345 Fax: (84 28) 3780 0341

Website : www.hiepphuoc.vn

Email : hiepphuocco@hiepphuoc.vn

2. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 28, Tòa nhà Bitexco, Số 2 Hải Triều, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 28) 3824 5252 Fax: (84 28) 3824 5250

Website: www.ey.com

3. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT (FPTS)

Địa chỉ: Số 52 đường Lạc Long Quân, Phường Bưởi, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84 24) 37737070 Fax: (84 24) 37739058

Website: www.fpts.com.vn

Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 136 – 138 Lê Thị Hồng Gấm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 28) 6290 8686

Fax: (84 28) 6291 0560

❖ Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Theo đánh giá của tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước là doanh nghiệp trong lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp hoạt động hiệu quả và đã tạo dựng được thương hiệu của mình. Hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, Công ty có kế hoạch chào bán cổ phiếu để góp vốn vào Công ty là Công ty cổ phần Công nghiệp – Tiếp vận Hiệp Phước và Công ty cổ phần Cảng Hiệp Phước nhằm tăng hiệu quả hoạt động trong tương lai.

Phương án phát hành cổ phiếu này đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 ngày 29/04/2017 thông qua với tỷ lệ nhất trí cao (100%). Bên cạnh đó đối tượng của đợt phát hành là cổ đông hiện hữu của Công ty, là những người hiểu rất rõ về định hướng phát triển, tình hình kinh doanh cũng như Ban lãnh đạo Công ty, vì vậy, rủi ro của đợt chào bán là thấp. Nếu không có các diễn biến bất thường gây ảnh hưởng đến đợt phát hành thì kế hoạch chào bán cổ phiếu này của Công ty có tính khả thi cao.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, những ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở thông tin thu thập có chọn lọc dựa trên lý thuyết tài chính chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của số liệu được báo cáo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

IX. PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- 2. Phụ lục II:** Bản sao hợp lệ Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty (sửa đổi lần thứ V)
- 3. Phụ lục III:** Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016
- 4. Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính Bán niên soát xét năm 2017.
- 5. Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2017
- 6. Phụ lục V:** Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT, Ban TGD, BKS, KTT
- 7. Phụ lục VI:** Các tài liệu khác.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày...07...tháng...02... năm 2018

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Tê Trí Dũng

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Trường Bảo Khánh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lữ Thị Thu Vân

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



Dương Minh Nhựt

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CTCP CHỨNG KHOÁN FPT CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC TƯ VẤN TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP



Lê Quang Ngọc Thanh