



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

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

Số: 21 /2023/BC-HIPC-TGD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021

(Báo cáo của Ban Tổng giám đốc tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 sau khi cập nhật số liệu từ Báo cáo tài chính kiểm toán 2021)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước

- Căn cứ vào điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước sửa đổi lần VI ngày 28/6/2019;
- Căn cứ kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước do Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam lập ngày 24/3/2023;
- Căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh tại Công ty,

Tổng Giám đốc trân trọng báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 của Công ty đến Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 như sau:

I. KHÁI QUÁT VỀ TÌNH HÌNH CHUNG NĂM 2021

Năm 2021, đại dịch COVID-19 diễn biến phức tạp trên toàn cầu với những biến thể mới, cản trở đà phục hồi của kinh tế thế giới. Việt Nam là một trong những quốc gia chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh, GDP năm 2021 chỉ ở mức 2,58%, thấp nhất trong vòng 30 năm qua.

Theo báo cáo của Cục Đầu tư nước ngoài, vốn FDI thực hiện tại Việt Nam năm 2021 ước đạt 19,74 tỷ USD, giảm 1,2% so với năm 2020. Trong đó, công nghiệp chế biến, chế tạo đạt 14,30 tỷ USD, chiếm 72,5% tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện; hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 2,63 tỷ USD, chiếm 13,3%;

Đơn giá cho thuê đất công nghiệp trung bình Quý IV năm 2021 trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh theo JLL là gần 200 USD/m²/chu kỳ thuê, và có mức tăng cao nhất cả nước khi các nhà đầu tư đánh giá Tp. Hồ Chí Minh là địa điểm lý tưởng để đặt nhà máy vì có nguồn nhân công dồi dào, chất lượng cao đồng thời cũng là thị trường tiêu thụ lớn nhất cả nước.

Thị trường nhà xưởng – nhà kho xây sẵn tại Tp. Hồ Chí Minh cũng đang hết sức sôi động bởi nhu cầu thuê tăng cao trong khi quỹ đất công nghiệp còn lại không nhiều. Giá cho thuê kho xưởng dao động từ 4.5 – 7.5 USD/m²/tháng tùy vị trí.

II. VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021

Tính đến 31/12/2021, Công ty vẫn chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch kinh doanh năm 2021. Do đó, để duy trì

các hoạt động thường xuyên, đảm bảo tiến độ thi công cơ sở hạ tầng với các nhà đầu tư tại KCN Hiệp Phước, Ban điều hành phải tiếp tục thực hiện các công việc còn tồn đọng của những năm trước đồng thời phải đảm bảo được hoạt động của Công ty diễn ra bình thường. Nay, Tổng Giám Đốc báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 như sau:

1. Công tác kinh doanh tiếp thị

Trong năm 2021, thủ tục xác định đơn giá thuê đất để đóng tiền thuê đất cho Nhà nước vẫn chưa thực hiện được nên công tác kinh doanh cho thuê lại đất tiếp tục tạm ngưng. Doanh thu cho thuê đất trong năm 2021 là do nguồn thu còn lại từ các Hợp đồng cho thuê đất từ năm 2019 trở về trước.

- **Tình hình thu hút đầu tư đến nay:** Tổng số nhà đầu tư thu hút vào KCN Hiệp Phước đến năm 2021 là 175 nhà đầu tư với tổng số 191 dự án. Trong đó:

- ⊕ Dự án có vốn FDI : 36 dự án, với tổng mức đầu tư là 993 triệu USD.
- ⊕ Dự án trong nước : 155 dự án, với tổng mức đầu tư là 15.000 tỷ đồng.

- **Kết quả thu hút vốn đầu tư lũy kế đến năm 2021**

STT	Nội dung	DT đất thương phẩm (ha)	DT đã cho thuê (ha)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
1	Giai đoạn 1	232,09 ha	223,6 ha	96,34%
2	Giai đoạn 2	358,39 ha	133,58 ha	37,27%
3	Tổng cộng	590,48 ha	357,18 ha	61,09%

- **Hoạt động kinh doanh chủ yếu gồm:**
 - Làm việc với khách hàng quan tâm thuê lại đất và tập hợp danh sách khách hàng tiềm năng có nhu cầu thuê lại đất để có ngay nguồn khách khi thu hút đầu tư trở lại, duy trì và tiếp tục xây dựng thương hiệu cho HIPC.
 - Giải quyết xong trường hợp tranh chấp/ thanh lý Hợp đồng thu hồi lại 50.000 m².
 - Xúc tiến đầu tư và nghiên cứu khả thi dự án về lĩnh vực Bất động sản Công nghiệp tại Tỉnh thành.
 - Hỗ trợ về Pháp lý cho nhà đầu tư: Tư vấn, hướng dẫn và hỗ trợ Khách hàng đã ký Hợp đồng thuê lại đất thực hiện các thủ tục điều chỉnh đăng ký đầu tư, đăng ký kinh doanh, giãn tiến độ thực hiện dự án...

2. Công tác chăm sóc khách hàng

- **Tình hình thu hút nguồn lao động:** Tổng số lao động làm việc tại các Doanh nghiệp trong KCN là trên 15.845 lao động của 143 Doanh nghiệp đang hoạt động tại KCN Hiệp Phước.
- **Hoạt động tuyển dụng:** Triển khai dịch vụ giới thiệu việc làm có thu phí, đảm bảo thông tin tuyển dụng của Doanh nghiệp được cập nhật kịp thời. Trung bình hàng tháng tiếp nhận nhu cầu tuyển dụng của khoảng 35 Doanh nghiệp với trên 20 vị trí khác nhau, kết quả tiếp nhận và giới thiệu trên 100 lượt ứng viên đến các doanh nghiệp, tỷ lệ đáp ứng 50%. Do tình hình dịch bệnh nên việc giới thiệu ứng viên gặp nhiều khó khăn.

- **Hoạt động chăm lo cho người lao động:** Công ty đã thực hiện và phối hợp các đơn vị, sở, ban, ngành để tổ chức 02 chương trình chăm lo đời sống, văn hóa, tinh thần cho người lao động trong KCN.
- **Công tác phòng chống dịch Covid-19:** Trước diễn biến phức tạp của dịch Covid-19, với vai trò là Công ty phát triển hạ tầng, là đầu mối kết nối giữa Cơ quan ban ngành quản lý với các Nhà đầu tư, từ tháng 5/2021 đến 31/12/2021, HIPC đã luôn tích cực, chủ động triển khai nhanh chóng, kịp thời các chỉ thị, văn bản chỉ đạo, hướng dẫn của Thành phố đến Nhà đầu tư với mong muốn đảm bảo an toàn sản xuất, kiểm soát phòng chống Covid-19 hiệu quả đúng theo quy định.

3. Công tác đầu tư xây dựng

3.1. Giá trị khối lượng hoàn thành:

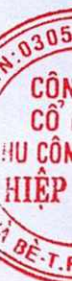
Hoàn thành 99,6% kế hoạch thực hiện 2021 hạ tầng kỹ thuật KCN Hiệp Phước GD 2 về Đường - vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thu gom và xử lý nước thải, hệ thống đường ống cấp nước.

3.2. Tình hình triển khai thực hiện:

- **Đường giao thông:** Hoàn tất hạng mục Hoàn thiện hạ tầng giao thông (gồm: hệ thống thoát nước mưa, nền đường + mặt đường láng nhựa, nâng cao độ vỉa hè) cho các tuyến đường thuộc khu hỗ trợ 1, đường số 22 và đường số 14A với tổng chiều dài **4,2km**.
- **Hệ thống cấp nước:** Hoàn tất cải tạo, hoàn thiện hệ thống trụ cứu hỏa PCCC các tuyến đường đã đầu tư thuộc KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 theo hồ sơ thẩm duyệt PCCC đã được thông qua.

4. Công tác giải phóng mặt bằng và nộp tiền thuê đất

- 4.1. **Khu 513ha:** Cơ bản hoàn tất công tác bồi thường, tuy nhiên còn một số hộ dân vẫn còn khiếu nại.
- 4.2. **Khu 83ha:** Hiện UBND huyện Nhà Bè đang xúc tiến các thủ tục lập Phương án bồi thường (đã ban hành thông báo thu hồi đất cho các hộ dân và hiện nay đang thực hiện kiểm kê khu đất, đến nay đã kiểm kê được 15ha). Chưa thực hiện được công tác bồi thường do ảnh hưởng của dịch bệnh.
- 4.3. **Công tác tái định cư:** Đến nay đã tạm bàn giao nền tái định cư cho 93/94 hộ dân thuộc khu đất 513ha của KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 với tổng diện tích 25.678,7 m²; Trong năm 2021, HIPC đã thực hiện chi bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân với tổng giá trị 265,8 triệu đồng;
- 4.4. **Nộp tiền thuê đất:** Hiện nay còn 03 khu đất thuộc giai đoạn 1 có diện tích 323.683,4 m² (trong đó 02 khu đất chuyển từ hình thức trả tiền hàng năm sang hình thức trả tiền thuê đất 01 lần: 191.454,9 m² và 01 khu đất 132.228,5 m² chuyển từ đất cây xanh, hành lang kỹ thuật 6m sang đất công nghiệp) và giai đoạn 2 đến cuối năm 2021 HIPC vẫn chưa có đơn giá thuê đất.



5. Công tác hành chính - nhân sự

- Năm 2021 là năm có nhiều khó khăn đối với công tác của phòng HCNS. Cụ thể tình hình dịch bệnh covid diễn biến phức tạp tại TP. HCM đã ảnh hưởng trực tiếp đến các điều kiện làm việc của người lao động. Công ty liên tục làm việc online, giãn cách và thậm chí làm việc online 100% trong khoảng thời gian từ tháng 5 đến hết tháng 9/2021.
- Số lượng cán bộ nhân viên ký kết Hợp đồng lao động trực tiếp với Công ty tính đến ngày 30/11/2021 là 201 người. Trong năm 2021, tuyển mới: 6 người; nhân sự chấm dứt HĐLĐ: 13 người, bao gồm cả NLĐ đã đến tuổi nghỉ hưu.
- Năm 2021, tình hình kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng nặng nề do dịch bệnh Covid-19 kéo dài tại Thành phố Hồ Chí Minh, tuy nhiên Công ty vẫn duy trì thu nhập, công việc ổn định, cũng như các chính sách phúc lợi để NLĐ yên tâm công tác (như các gói Bảo hiểm sức khỏe phúc lợi, Bảo hiểm tai nạn 24h, khám sức khỏe tổng quát...)
- Môi trường làm việc: Công ty duy trì phong trào Hiệp Phước “xanh – sạch – đẹp”, đảm bảo môi trường làm việc sạch đẹp và an toàn theo tiêu chí 5S.

6. Công tác Quản lý môi trường và hạ tầng

- Công tác Bảo vệ môi trường: Đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, thực hiện đầy đủ khai phí Bảo vệ môi trường đối với nước thải công nghiệp theo quy định; đảm bảo thực hiện ISO 14001: 2015;
- Quản lý hành chính công tác môi trường: Đảm bảo tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, thực hiện tốt nhiệm vụ kiểm tra, giám sát và phối hợp cơ quan chức năng kiểm tra tại chỗ các doanh nghiệp trong KCN.
- Chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng như Chi cục bảo vệ môi trường, Hepza, PC05... định kỳ kiểm tra công tác bảo vệ môi trường của các Doanh nghiệp trong KCN theo đúng quy định.
- Trong năm 2021, đại dịch Covid-19 diễn biến phức tạp nên một số hạng mục đại tu công trình hạ tầng kỹ thuật chưa thực hiện được và dự kiến sẽ triển khai trong năm 2022.

7. Dịch vụ cung cấp nước sạch và xử lý nước thải:

- Dịch vụ cung cấp nước sạch: Cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng. Sản lượng cung cấp 3.050.910 m³/năm (trung bình: 8.359 m³/ngày-đêm);
- Về dịch vụ xử lý nước thải: Vận hành ổn định Trạm XLNT, đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý; Tổng lưu lượng nước thải của 2 Nhà máy: 1.215.212 m³/năm (trung bình 3.329 m³/ngày-đêm).
- Do ảnh hưởng đại dịch Covid-19, nhiều doanh nghiệp trong KCN Hiệp Phước ảnh hưởng sản xuất nên dịch vụ cung cấp nước sạch và dịch vụ xử lý nước thải của HIPC không đạt kế hoạch đề ra.

8. Về Dịch vụ cho thuê Nhà lưu trú Công nhân:

- KCN Hiệp Phước có hai khối nhà lưu trú cho công nhân với tổng số 214 phòng. Hoạt động cho thuê phòng ở nhà lưu trú công nhân được vận hành tốt, tỷ lệ lấp đầy ổn định gần đạt 100%.

9. Công tác đầu tư góp vốn

- **Đầu tư tại Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật:** Khoản đầu tư tại Khu kỹ nghệ Việt Nhật được thực hiện từ năm 2013 theo quyết nghị số 07/NQ/HĐQT/HIPC/13 ngày 27/08/2013 của HĐQT HIPC v/v đồng ý chủ trương hợp tác đầu tư với Viet-Pan Industrial Park Co.Ltd để thành lập công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt – Nhật với số vốn điều lệ là 5.000.000 USD, HIPC góp 45% tổng số vốn tương đương 2.250.000USD bằng số tiền thuê lại 03 ha đất thu KCN Hiệp Phước giai đoạn 2. Từ năm 2014 đến nay, HIPC chưa nhận được lợi ích kinh tế trên khoản đầu tư này. Số lỗ lũy kế được ghi nhận trong BCTC kiểm toán năm 2020 của Công ty TNHH Kỹ nghệ Việt Nhật là 7.805.140.658 đồng. Công ty HIPC đã trích lập dự phòng với số lũy kế tính đến 31/12/2020 là 3.512.313.296 đồng.
- **Đầu tư cổ phiếu tại LHC:** 975.485 CP LHG (chiếm gần 2% vốn điều lệ) với tổng giá trị là 16.698.354.991 đồng.

10. Về kết quả hoạt động kinh doanh:

ĐVT: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	TH 2020	KH 2021	TH 2021	TH2021/ KH2021	TH2021/ TH2020
1	Tổng doanh thu	572.444	310.934	204.977	66%	36%
	- Thuê đất giai đoạn 1	135.860	11.804	1.839	16%	1%
	- Thuê đất giai đoạn 2	292.567	193.124	94.419	49%	32%
	- Cung cấp nước sạch	40.570	47.622	38.349	81%	95%
	- Xử lý nước thải	20.166	22.131	19.441	88%	96%
	- Nhà lưu trú CN	4.329	4.542	4.364	96%	101%
	- Dịch vụ khác		486			
	- Doanh thu hoạt động tài chính	84.137	27.363	43.639	159%	52%
	- Thu nhập khác	3.819	3.861	2.925	76%	77%
	- Các khoản giảm trừ doanh thu	(9.005)				
2	Tổng giá vốn	302.473	249.297	136.134	55%	45%
	- Thuê đất giai đoạn 1	71.259	5.601	578	10%	1%
	- Thuê đất giai đoạn 2	341.391	184.863	92.121	50%	27%
	- Cung cấp nước sạch	32.225	39.667	33.155	84%	103%
	- Xử lý nước thải	10.306	13.328	6.966	52%	68%
	- Nhà lưu trú CN	3.618	5.506	3.313	60%	92%
	- Dịch vụ khác	-	332			

	- Điều chỉnh giá vốn	(156.327)				
3	Tổng chi phí	35.284	45.484	35.176	77%	99%
	- Chi phí tài chính	(4.179)	-	554	100%	113%
	- Chi phí bán hàng	4.703	5.741	4.370	76%	93%
	- Chi phí quản lý DN	33.859	39.001	29.605	76%	87%
	- Chi phí khác	900	742	647	87%	72%
4	Lợi nhuận trước thuế	234.688	16.152	33.667	208%	14%
5	Thuế TNDN	0	0	0		
6	Lợi nhuận sau thuế	234.688	16.152	33.667	208%	14%

- Tổng doanh thu thực hiện năm 2021 đạt 204,9 tỷ đồng giảm 34% so với kế hoạch dự kiến năm 2021 và giảm 64% tương đương giảm 367,489 tỷ đồng so với thực hiện năm 2020. Trong đó, doanh thu cho thuê đất đạt 96,3 tỷ đồng giảm 53% so với kế hoạch dự kiến năm 2021 và giảm 78% tương đương giảm 332,1 tỷ đồng so với thực hiện năm 2020. Doanh thu khác (dịch vụ cung cấp nước sạch, phí xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú công nhân, doanh thu hoạt động tài chính, dịch vụ khác, ...) giảm 25% tương đương giảm 35,3 tỷ đồng so với thực hiện năm 2020, nguyên nhân chủ yếu là do lãi hoạt động tài chính giảm 48% tương đương giảm 40,5 tỷ đồng so với thực hiện năm 2020. (do lãi suất bình quân năm 2021 giảm rất nhiều)
- Giá vốn dự kiến năm 2021 giảm 45% so với kế hoạch dự kiến năm 2021 và giảm 55% so với thực hiện năm 2020.
- Các dịch vụ khác giảm 13% tương đương giảm 2,7 tỷ đồng so với thực hiện năm 2020.
- Tổng chi phí năm 2021 giảm 23% tương đương giảm 10,3 tỷ đồng so với kế hoạch 2021 và giảm 0,1 tỷ đồng so với thực hiện năm 2020 nguyên nhân do tình hình dịch Covid-19 nên Công ty chủ động điều chỉnh và tiết giảm tối đa các chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp cho phù hợp với tình hình thực tế.
- Với tổng doanh thu và chi phí nêu trên đã làm cho lợi nhuận sau thuế năm 2021 chỉ đạt 33,6 tỷ đồng tăng 108% tương đương tăng 17,5 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2021.

III. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

1. Những kết quả đạt được

- Mặc dù tình hình dịch Covid-19 ảnh hưởng rất lớn đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên với sự nỗ lực và chủ động trong việc điều chỉnh các hoạt động của Công ty để thích ứng và phù hợp với tình hình thực tế diễn ra. Mặc dù Kế hoạch kinh doanh năm 2021 vẫn chưa được ĐHCĐ thông qua, nhưng Công ty đã cố gắng nỗ lực hoàn thành các chỉ tiêu Công ty đề ra trong năm 2021 như sau:
 - Giải quyết xong trường hợp tranh chấp/ thanh lý Hợp đồng thuê lại đất thu hồi lại 50.000 m² đất.

- Quản lý và cắt giảm chi phí hợp lý, điều này làm giảm tổng chi phí năm 2021 là 22% so với kế hoạch đề ra, góp phần đem lại lợi nhuận cho Công ty.
- Quản lý tốt dòng tiền, tài sản, thu hồi công nợ tốt, tăng doanh thu hoạt động tài chính.
- Duy trì và tiếp tục phát triển tốt thương hiệu, hình ảnh về HIPC.
- Công tác đầu tư hạ tầng trong KCN: hoàn thành và đưa vào sử dụng Cầu Rạch Rộp 1- GD2, Cầu Mương Lớn 1- GD2 (mỗi Cầu 5 nhịp, sử dụng vốn ngân sách Thành phố), hoàn thành hệ thống cống thoát nước mưa và triển khai nền đá các tuyến đường khu công nghiệp hỗ trợ 1 (đường số 19, 19A, 20, 22 và 22A).
- Đảm bảo về an ninh trật tự trong KCN, chỉ đạo xuyên suốt trong phòng chống dịch bệnh Covid 19 trong KCN.
- HIPC luôn luôn tích cực, chủ động triển khai nhanh chóng kịp thời các chỉ thị, văn bản chỉ đạo, hướng dẫn của Thành phố đến Nhà đầu tư, các Hướng dẫn của Hepza và luôn đồng hành cùng Nhà Đầu tư tháo gỡ khó khăn, cùng vượt qua đại dịch Covid19. HIPC đã được các cơ quan có thẩm quyền ghi nhận và đề xuất UBND TP. HCM cấp bằng khen.

2. Những khó khăn, vướng mắc

- Hoạt động kinh doanh và thu hút đầu tư tại KCN Hiệp Phước tạm ngưng do hiện trạng pháp lý chưa hoàn chỉnh làm ảnh hưởng kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- HIPC vẫn chưa tách cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các Nhà đầu tư đã ký Hợp đồng khi đã thanh toán đủ 100% và đến thời hạn cấp sổ, chưa tạo được sự an tâm cho Nhà đầu tư, ảnh hưởng đến công tác thu hút đầu tư.
- Kế hoạch năm 2019- 2021 chưa được thông qua nên việc điều hành của Ban điều hành cũng gặp nhiều khó khăn.
- Tình hình dịch bệnh Covid19 cũng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của HIPC.
- Khu 83ha còn 40,42ha chưa hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng do chưa có phương án tái định cư và phương án bồi thường của ban bồi thường.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước. Kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2023 xem xét và thông qua.

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty, kính gửi đến tất cả quý vị lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt. Chúc cho Đại hội diễn ra thành công tốt đẹp.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, thư ký HĐQT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Huỳnh Bảo Đức