



Số: 42 /2020/BC-HIPC-TGD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 6 năm 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019
VÀ PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020**
(Báo cáo của Ban Tổng giám đốc tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020)

Kính gửi Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước (sau đây gọi tắt là “Công ty”) kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 **Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 và phương hướng, kế hoạch hoạt động năm 2020** với những nội dung chi tiết sau đây:

PHẦN 1: BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

I. KHÁI QUÁT VỀ TÌNH HÌNH CHUNG NĂM 2019

Tình hình kinh tế - xã hội năm 2019 tiếp tục chuyển biến tích cực. GDP năm 2019 đạt kết quả ấn tượng với tốc độ tăng 7,02%, vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra từ 6,6%-6,8%.

Về tình hình thu hút đầu tư nước ngoài (FDI), theo Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính đến ngày 20/12/2019, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam bao gồm vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm và vốn góp mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đã đạt 38 tỷ USD, tăng 7,2% so với cùng kỳ năm 2018. Đây cũng là con số cao nhất trong vòng 10 năm gần đây.

Trong năm 2019, đã có 125 quốc gia và vùng lãnh thổ có đầu tư tại Việt Nam. Hàn Quốc dẫn đầu với tổng vốn đầu tư 7,92 tỷ USD, chiếm 20,8% tổng vốn đầu tư vào Việt Nam; Hồng Kông đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư 7,87 tỷ USD); Singapore đứng vị trí thứ 3 với tổng vốn đầu tư đăng ký là 4,5 tỷ USD, chiếm 11,8% tổng vốn đầu tư. Tiếp theo là Nhật Bản, Trung Quốc...

II. VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2019

1. Về kết quả thực hiện kế hoạch tài chính:

ĐVT: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	KH 2019	TH 2019	TH/KH 19
1	Tổng doanh thu	627.453	715.630	114%
2	Tổng chi phí	547.144	1.503.225	275%
3	Lợi nhuận trước thuế	80.309	(787.596)	
4	Thuế TNDN	16.062		
5	Lợi nhuận sau thuế	64.247	(787.596)	

- Tổng doanh thu năm 2019 tăng 14% so với kế hoạch tương đương đạt 715,6 tỷ đồng. Doanh thu cho thuê đất chiếm tỷ trọng lớn (khoảng 82%) trong cơ cấu tổng doanh thu của HIPC. Trong năm 2019, tổng doanh thu cho thuê đất đạt 587,6 tỷ đồng tương đương tăng 5% so với kế hoạch năm 2019.
- Doanh thu khác (dịch vụ cung cấp nước sạch, phí xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú công nhân, doanh thu hoạt động tài chính, dịch vụ khác, ...) tăng 93% tương đương tăng 61,6 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2019.
- Tổng chi phí năm 2019 chiếm 1.503 tỷ đồng tương đương tăng gần 175% so với kế hoạch là do trong năm có điều chỉnh giá vốn cho thuê lại đất GĐ 01 và GĐ 02 do cập nhật lại tiền thuê đất phải nộp cho nhà nước theo văn bản số 6820/STNMT-KTĐ ngày 14/8/2019 của Sở Tài nguyên Môi trường trình cho Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố. Cụ thể như sau:

✚ Giá vốn KCN Hiệp Phước giai đoạn 1:

- Điều chỉnh giá vốn cho thuê lại đất GĐ 01 và phần đất hành lang theo nghị quyết số 08/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 25/6/2020. Như vậy, với đơn giá vốn này Công ty sẽ hạch toán bổ sung giá vốn là 89,9 tỷ đồng.

✚ Giá vốn KCN Hiệp Phước giai đoạn 2:

- Điều chỉnh giá vốn cho thuê lại đất GĐ 02 theo nghị quyết số 07/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 15/6/2020. Hạch toán bổ sung giá vốn phần chênh lệch cho các hợp đồng đã cho thuê là 622,5 tỷ đồng.
- Trong năm nay Công ty cũng trích lập dự phòng các khoản lỗ hoạt động trong tương lai với số tiền 274,6 tỷ đồng theo Điểm e, điều 62, chương 2, Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.
- Chi phí khác (giá vốn dịch vụ cung cấp nước sạch, phí xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân, chi phí bán hàng, chi phí quản lý, chi phí khác...) giảm 7% so với kế hoạch năm 2019.
- Với những lý do trên nên lợi nhuận sau thuế năm 2019 của Công ty lỗ 787,59 tỷ đồng.

2. Về hoạt động sản xuất kinh doanh chính năm 2019

Trong năm 2019 do thủ tục xác định đơn giá thuê đất với Nhà nước vẫn còn nhiều khó khăn, nên công tác kinh doanh cho thuê lại đất phải tạm ngưng. Doanh thu cho thuê đất trong năm 2019 là do nguồn thu còn lại từ các Hợp đồng cho thuê đất các năm trước đó.

- **Tình hình thu hút đầu tư:** Tổng số nhà đầu tư thu hút vào KCN Hiệp Phước đến năm 2019 là 175 nhà đầu tư với tổng số 192 dự án. Trong đó:

✚ Dự án có vốn FDI : 35 dự án, với tổng mức đầu tư là 993 tỷ USD.

✚ Dự án trong nước : 157 dự án, với tổng mức đầu tư là 15.000 tỷ đồng

- **Kết quả thu hút vốn đầu tư lũy kế đến ngày 31/12/2019**

STT	Nội dung	DT đất thương phẩm (ha)	DT đã cho thuê (ha)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
1	Giai đoạn 1	232,09 ha	223,6 ha	96,34%
2	Giai đoạn 2	358,39 ha	137,1 ha	38,25%
3	Tổng cộng	590.48	360.7	61,09%

3. Công tác chăm sóc khách hàng

- **Tình hình thu hút nguồn lao động:** Tổng số lao động làm việc tại các Doanh nghiệp trong KCN: trên 10.000 lao động.
- **Hoạt động tuyển dụng:** Quản lý fanpage tuyển dụng, đảm bảo thông tin tuyển dụng của Doanh nghiệp được cập nhật kịp thời. Trung bình hàng tháng tiếp nhận nhu cầu tuyển dụng của khoảng 40 Doanh nghiệp, với tổng vị trí tuyển dụng 50 vị trí, hỗ trợ nhà đầu tư đăng tin tuyển dụng trên fanpage để tìm và giới thiệu ứng viên, kết quả tiếp nhận và giới thiệu 305 lượt ứng viên đến các doanh nghiệp, tỷ lệ đáp ứng 70 %.
- **Hoạt động đào tạo:** Đào tạo hỗ trợ sinh viên tham quan, thực tập tại Doanh nghiệp cho sinh viên, cán bộ giảng viên các trường: Cao đẳng Kinh tế TP.HCM, Cao Đẳng Bán Công Công nghệ và Quản trị Doanh nghiệp, Đại học Kinh tế tài chính, Đại học Tôn Đức Thắng và Đại học Văn Lang.
- **Hỗ trợ về Pháp lý cho nhà đầu tư:** Tư vấn, hướng dẫn và hỗ trợ Khách hàng đã ký Hợp đồng thuê lại đất thực hiện các thủ tục điều chỉnh đăng ký đầu tư, đăng ký kinh doanh, giãn tiến độ thực hiện dự án, tư vấn các chính sách thuế, các ưu đãi thuế Thu nhập doanh nghiệp mà NĐT được hưởng,...
- **Hoạt động chăm lo cho người lao động:** Công ty đã thực hiện và phối hợp các đơn vị, sở, ban, ngành để tổ chức 14 chương trình chăm lo đời sống, văn hóa, tinh thần cho người lao động trong KCN. Các hoạt động vui chơi, giải trí được tổ chức với nhiều hình thức phong phú, đa dạng.
- **Dịp tết Kỷ Hợi 2019,** Công ty phối hợp với Ủy ban nhân dân Huyện tổ chức Hội Hoa Xuân Khu Công nghiệp Hiệp Phước huyện Nhà Bè với rất nhiều hoạt động như: Hội hoa xuân, đường hoa, Chương trình biểu diễn nghệ thuật; Chương trình “Vui Tết cùng công nhân”... cùng với các khu vui xuân tại các xã – thị trấn đã đáp ứng nhu cầu vui xuân của nhân dân. Hội hoa xuân KCN Hiệp Phước đã thu hút hàng ngàn lượt tham quan thưởng lãm, mua sắm của người lao động và nhân dân quanh vùng..., nhằm mục đích chăm lo, chia sẻ với người lao động có hoàn cảnh khó khăn đang làm việc tại Khu công nghiệp Hiệp Phước, Công ty đã chủ trì vận động các mạnh thường quân, các doanh nghiệp đóng góp trao tặng 500 phần quà Tết (mỗi

phần gồm 600.000 đồng tiền mặt, cùng 1 phần quà. Bên cạnh đó, Ban Quản lý các KCX và CN Thành phố và Hiệp hội các Doanh nghiệp đã quan tâm hỗ trợ suất biểu diễn văn nghệ trong chương trình.

- **Dịch vụ cho thuê Phòng tại Nhà lưu trú công nhân (NLTCN):** Hiện KCN Hiệp Phước có hai khối nhà lưu trú cho công nhân với tổng số phòng 214 phòng. Số phòng đã cho thuê luôn trong tình trạng lấp đầy.

4. Công tác đầu tư xây dựng

Công ty đã triển khai các hạng mục đầu tư xây dựng phù hợp với nhu cầu kinh doanh thực tế. Đến cuối năm 2019 đã hoàn thành việc đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật chủ yếu sau:

4.1 Hạ tầng khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2:

- **San nền:** hoàn tất san nền đất kinh doanh với tổng diện tích 18,64 ha,
- **Đường giao thông:** hoàn thành công tác chuẩn bị triển khai hoàn thiện hạ tầng giao thông (gồm hệ thống thoát nước mưa, nền đường, mặt đường láng nhựa, nâng cao độ vỉa hè) cho các tuyến đường đã đầu tư kết cấu tạm thuộc khu E&F, đường số 14A.
- **Phần cầu:** Cầu Cá Chốt (giai đoạn 2): Hoàn tất khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công. Dự kiến sẽ triển khai thi công trong năm 2021.
- **Hệ thống thu gom và xử lý nước thải:** Hoàn tất đưa vào sử dụng Module 2 nhà máy xử lý nước thải KCN Hiệp Phước giai đoạn 2.
- **Hệ thống cấp nước:** Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư hạng mục cải tạo, hoàn thiện hệ thống trụ cứu hoả PCCC các tuyến đường đã đầu tư thuộc KCN Hiệp Phước giai đoạn 2.

4.2 Hạ tầng khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1:

- Hoàn thành hệ thống thu gom nước thải bổ sung,
- Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư hạng mục cải tạo hệ thống PCCC KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 và hạng mục cải tạo hệ thống PCCC Nhà lưu trú công nhân Block 1.
- Hoàn thành công trình tái bố trí tập trung các miếu thờ trong KCN Hiệp Phước.

4.3 Công trình sử dụng vốn ngân sách:

- Cầu Rạch Rộp 1- GD2 (5 nhịp, sử dụng vốn ngân sách Thành phố): hoàn tất 60% khối lượng công trình.
- Cầu Mương Lớn 1- GD2 (5 nhịp, sử dụng vốn ngân sách Thành phố): hoàn tất 70% khối lượng công trình.

4.4 Giá trị thực hiện đầu tư xây dựng trong năm 2019: Thực hiện đạt 35% so với kế hoạch đề ra do chưa triển khai xây dựng một số hạng mục (Bãi đậu xe lô B17, Nhà văn phòng, Công tác điều chỉnh quy hoạch, Nhà xưởng thấp tầng, Đường

Bắc Nam (đoạn từ cầu Mương Lớn đến ranh tiếp giáp giai đoạn 3), đường số 24A và Đường – vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa do các thủ tục bước chuẩn bị đầu tư bị kéo dài nên hạng mục hoàn thiện hạ tầng giao thông cho các tuyến đường đã đầu tư kết cấu tạm thuộc khu E&F, đường số 14A không thể triển khai trong năm 2019 như dự kiến).

5. Công tác giải phóng mặt bằng

5.1 Khu 513ha: Đã cơ bản hoàn tất công tác bồi thường.

5.2 Khu 83,1ha: Sở Tài nguyên và Môi trường đã kiểm định và phê duyệt bản đồ thu hồi đất. HIPC đã ký với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Phụ lục Hợp đồng công tác bồi thường hỗ trợ khu 83,1 ha, trong đó điều chỉnh một số điều khoản cho phù hợp với Luật Đất đai 2013. Hiện Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đang xúc tiến các thủ tục lập Phương án bồi thường (đã ban hành thông báo thu hồi đất cho các hộ dân và hiện nay đang thực hiện kiểm kê khu đất, đến nay đã kiểm kê được 15ha).

5.3 Công tác tái định cư:

- Đến nay đã tạm bàn giao nền tái định cư cho 93/94 hộ dân thuộc khu đất 513ha, KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 với tổng diện tích **25.678,7m²**. HIPC đã thực hiện chi hỗ trợ tạm cư cho 25 hộ dân, là khoảng 1,124 tỷ đồng.
- Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư dự án KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 dự kiến sẽ tạm dừng từ 2019 đến hết năm 2020. Lũy kế đến nay đã hỗ trợ tạm cư tổng là 47 hộ dân, với giá trị là 4,315 tỷ đồng.

5.4 Công tác chuyển nhượng KCN Hiệp Phước giai đoạn 3, Khu Cảng Hiệp Phước và Khu đô thị Hiệp Phước:

- Tổng diện tích đã nhận thỏa thuận chuyển nhượng của 03 dự án trên là 212 hồ sơ, diện tích 66,52 ha, giá trị chuyển nhượng là 277,1 tỷ đồng.
- Tổng số hồ sơ đã cập nhật chỉnh lý được 156/212.

5.5 Công tác xin giao đất:

- Khu đất 134ha đã được HIPC nộp hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường để xin thuê đất theo văn bản số 654/2019/CV-HIPC-PTDA ngày 08/8/2019 (hiện đang được Phòng Quản lý đất, Sở Tài nguyên và Môi trường thụ lý);
- Đối với khu đất 54ha và 21ha, HIPC đã nộp hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường xin chuyển hình thức thuê đất từ trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước sang hình thức trả tiền thuê đất hàng năm theo văn bản số 813/2019/CV-HIPC-PTDA ngày 02/10/2019 (hiện đang được Phòng Quản lý đất, Sở Tài nguyên và Môi trường thụ lý);

5.6 Nộp tiền thuê đất cho Nhà nước:

- Hiện nay KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1 còn 03 khu đất 323.683,4 m² (trong đó 02 khu đất chuyển từ hình thức trả tiền hàng năm sang hình thức trả tiền thuê đất 01 lần: 191.454,9 m² và 01 khu đất 132.228,5m² chuyển từ đất cây xanh, hành lang kỹ thuật 6m sang đất công nghiệp) chưa xác định được đơn giá trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước.
- Đối với KCN Hiệp Phước giai đoạn 2: Từ năm 2015-2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho HIPC thuê cho 08 khu đất, với tổng diện tích là 350,13ha/597ha. Sở TN&MT đang thực hiện thủ tục thẩm định để xác định giá đất nhưng đến nay cũng chưa xác định được giá đất.
- Trong năm 2019 KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1 + 2 vẫn chưa xác định được đơn giá và chưa cấp được GCNQSDĐ cho HIPC và các nhà đầu tư thứ cấp. Do nhà nước điều chỉnh tăng giá thuê đất chưa thống nhất. (Phòng Kinh tế đất Sở Tài nguyên và Môi trường đang rà soát và báo cáo lại cho Hội đồng thẩm định giá đất Tp. Hồ Chí Minh).

6. Công tác hành chính - nhân sự

- Trong năm 2019 về nhân sự cũng ổn định không có sự biến động lớn, tổng số nhân sự của công ty tính đến 31/12/2019: 212 nhân sự.
- Công tác đào tạo năm 2019: Đào tạo bên ngoài: 11 khóa. Tổng số lượng CBNV tham gia và có chứng nhận đào tạo: 437 nhân sự, đào tạo nội bộ: 03 khóa, đào tạo hội nhập: 17 nhân sự mới.
- Về văn hóa doanh nghiệp:
 - Trong tháng 11 năm 2019, Công ty đã tổ chức thành công chương trình Teambuilding kết hợp đào tạo cho toàn thể CBNV với chủ đề: “Gắn kết yêu thương – Vượt qua thử thách”. Chương trình bao gồm các hoạt động đào tạo lý thuyết gắn với thực hành về các kỹ năng mềm như xây dựng đội nhóm, vượt khó, gắn kết để hoàn thành mục tiêu chung. Chương trình đã góp phần xây dựng và phát triển văn hóa doanh nghiệp đoàn kết – vững mạnh, tạo thêm niềm tin và động lực làm việc cho tất cả người lao động trong công ty.
 - Công ty cũng tổ chức các đợt tham quan nghỉ mát trong và ngoài nước cho toàn thể cán bộ nhân viên nhằm tái tạo sức lao động cũng như tạo cơ hội để người lao động có dịp gần gũi trao đổi kinh nghiệm trong công việc cũng như trong cuộc sống;
 - Ngoài ra trong năm, công ty cũng tổ chức các sự kiện hướng đến các hoạt động tập thể như hội doanh nhân, hội thao văn hóa văn nghệ, tổ chức các đoàn tham gia công tác từ thiện, lễ hội chăm lo cho các cháu thiếu nhi là con em của cán bộ nhân viên...

7. Quản lý môi trường và hạ tầng

- Công tác Bảo vệ môi trường: Đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, thực hiện đầy đủ khai phí Bảo vệ môi trường đối với nước thải công nghiệp theo quy định; Thực hiện Báo cáo giám sát chất lượng môi trường KCN Hiệp Phước 3 lần/năm theo quy định; đảm bảo thực hiện ISO 14001;
- Quản lý hành chính công tác môi trường: Đảm bảo tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, thực hiện tốt nhiệm vụ kiểm tra, giám sát và phối hợp cơ quan chức năng kiểm tra tại chỗ các doanh nghiệp trong KCN. Là cánh tay nối dài của cơ quan chức năng trong công tác BVMT tại KCN. Chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng như Chi cục bảo vệ môi trường, Hepza, PC49... định kỳ kiểm tra công tác bảo vệ môi trường của các Doanh nghiệp trong KCN; Thực hiện đầy đủ các Báo cáo liên quan đến công tác bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

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

- Dịch vụ cung cấp nước sạch: Cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng. Sản lượng cung cấp trung bình: 8.623 m³/ngày.đêm; Tỷ lệ thất thoát nước sạch được kiểm soát <4%
- Về dịch vụ xử lý nước thải: Vận hành ổn định Trạm XLNT, đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý; Lưu lượng nước thải 2 Module: trung bình 4.241 m³/ngày.đêm.

9. Về dịch vụ cho thuê Nhà lưu trú Công nhân:

- Hoạt động cho thuê phòng ở nhà lưu trú công nhân được vận hành tốt, tỷ lệ lấp đầy đạt 100%. Tuy nhiên trong năm vừa qua nhà lưu trú phát sinh một số chi phí cải tạo sửa chữa lớn nên tỷ trọng doanh thu và giá vốn tăng không tương ứng với nhau dẫn đến lợi nhuận giảm 17%.

10. Về tình hình đầu tư góp vốn

- **Đầu tư tại Cty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật:** Khoản đầu tư tại Khu kỹ nghệ Việt Nhật được thực hiện từ năm 2013 theo quyết nghị số 07/NQ/HĐQT/HIPC/13 ngày 27/08/2013 của HĐQT HIPC v/v đồng ý chủ trương hợp tác đầu tư với Viet-Pan Industrial Park Co.Ltd để thành lập công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt – Nhật với số vốn điều lệ là 5.000.000 USD, công ty HIPC góp 45% tổng số vốn tương đương 2.250.000USD bằng số tiền thuê lại 03 ha đất thu KCN Hiệp Phước giai đoạn 2. Từ năm 2014 đến nay, HIPC chưa nhận được lợi ích kinh tế trên khoản đầu tư này. Số lỗ lũy kế được ghi nhận trong BCTC kiểm toán năm 2019 của Công ty TNHH Kỹ nghệ Việt Nhật là 13.664.159.751 đồng. Công ty HIPC đã trích lập dự phòng với số lũy kế tính đến 31/12/2018 là 5.305.988.352 đồng và trích lập thêm số tiền 835.817.948 đồng tại thời điểm 31/12/2019.

- **Đầu tư cổ phiếu tại LHC:** 975.485 CP LHG (chiếm gần 2% vốn điều lệ) với tổng giá trị là 16.698.354.991 đồng, Công ty đánh giá lại khoản đầu tư này tại thời điểm 31/12/2019 là 15.149.282.050 đồng và lập dự phòng với số tiền 1.549.072.941 đồng.

III. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

- Trong năm 2019, hoạt động kinh doanh và thu hút đầu tư tại KCN Hiệp Phước chưa đạt được kế hoạch đề ra. Do các nguyên nhân chính là do:
 - Với hiện trạng pháp lý chưa hoàn chỉnh (chưa có Sổ đỏ) công tác thu hút đầu tư bị ảnh hưởng, chậm hơn, khó khăn hơn.
 - Hiện HIPC vẫn chưa có được đơn giá trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước, nên vẫn chưa ký được Hợp đồng thuê đất và chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Việc này ảnh hưởng đến công tác thu hút đầu tư khi chưa tạo được sự an tâm cho Nhà đầu tư.
- Đến nay UBND TP chưa ban hành được đơn giá thuê đất phải trả một lần đã ảnh hưởng đến việc tính giá thành cho thuê lại đất. Điều này gây ra những yếu tố rủi ro lớn trong hoạt động kinh doanh vì không xác định được tương đối chắc chắn các yếu tố đầu vào dẫn đến chưa xác định được giá vốn. Trong năm, Công ty có điều chỉnh giá vốn cho thuê lại đất GĐ 01 và GĐ 02 do cập nhật lại tiền thuê đất phải nộp cho nhà nước. Cụ thể như sau: bổ sung giá vốn GĐ 01 là 89,93 tỷ đồng, giai đoạn 02 là 459,5 tỷ đồng cho các hợp đồng cho thuê lại đất đã hạch toán ghi nhận doanh thu từ 31/12/2018 trở về trước và ghi nhận khoản lỗ hoạt động trong tương lai với số tiền 274.639.989.461 đ. Điều này dẫn đến Công ty lỗ trong năm là 787,5 tỷ đồng.
- Vào ngày lập báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định giá thuê cuối cùng. Việc tạm ghi nhận giá vốn mới đã ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty và không hoàn thành kế hoạch năm 2019 do Đại hội đồng cổ đông giao.
- Công tác đầu tư xây dựng đã được thực hiện nghiêm túc theo các quy trình đầu tư và tiết giảm tối đa các chi phí mà vẫn đảm bảo chất lượng theo tiến độ bàn giao đất cho khách hàng. Tuy nhiên do một số yếu tố khách quan nên một số hạng mục công trình còn chưa đúng tiến độ dự kiến ban đầu.
- Về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: Cơ bản đã hoàn thành. Tuy nhiên vẫn còn một số khó khăn vướng mắc liên quan đến việc tái định cư cho các hộ dân tại Khu dân cư Hiệp Phước 1 (do IPC làm chủ đầu tư) dẫn đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng bị chậm hơn so với kế hoạch và phát sinh chi phí hỗ trợ tạm cư.

- Về công tác thẩm định giá: Hiện nay Sở Ban ngành Thành phố Hồ Chí Minh vẫn chưa thống nhất việc xác định đơn giá trả tiền thuê đất một lần cho KCN Hiệp Phước Giai đoạn 1 và 2 đã làm ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của HIPC. Đồng thời, công tác cấp GCN QSDĐ cho khách hàng cũng chưa thể thực hiện được.
- Các hoạt động chăm lo hỗ trợ cho nhà đầu tư và người lao động đã được tổ chức thành công với sự hưởng ứng nhiệt tình từ các doanh nghiệp cũng như sự tham gia đông đảo của người lao động. Sở dĩ đạt được kết quả như vậy một phần là do các sở ban ngành thành phố cũng đã quan tâm và đưa đến KCN Hiệp Phước nhiều chương trình bổ ích phục vụ người lao động cũng như sự quan tâm, tập trung chỉ đạo của Huyện ủy, Ủy ban nhân dân Huyện Nhà Bè;
- Bên cạnh đó, Công ty luôn thể hiện trách nhiệm của mình chăm lo đến cộng đồng thông qua việc trao nhà tình thương, trao học bổng cho học sinh, sinh viên, hỗ trợ quà tết cho công nhân và dân nghèo ...
- Công ty hoạt động tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, điều lệ của công ty.

97
Y
N
GH
J
CV

PHẦN 2. PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

I. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

Năm 2020 là năm tiềm ẩn những rủi ro, thách thức vô cùng lớn đối với nền kinh tế đặt biệt là diễn biến phức tạp, khó lường của Mỹ và các quốc gia lớn, đối tác lớn liên quan đến chính sách như tang lễ suất, gia tang bảo hộ thương mại đã và đang tác động lớn đến sự ổn định, trật tự kinh tế thế giới.

Những ngày cuối năm 2019 với dịch cúm Covid -19 đang lan rộng và diễn biến phức tạp trên phạm vi toàn cầu trong những tháng đầu năm 2020, các tổ chức kinh tế Quốc tế đều có nhận định chung là kinh tế thế giới 2020 sẽ suy giảm mạnh, có khả năng dẫn đến khủng hoảng kinh tế toàn cầu. Vì vậy, kinh tế và thu hút đầu tư tại Việt Nam trong 2020 sẽ ảnh hưởng đáng kể.

Ngoài ra, khó khăn lớn nhất dự kiến là trong năm 2020, vấn đề xác định đơn giá thuê đất trả tiền cho Nhà nước có thể vẫn chưa hoàn thành làm ảnh hưởng đến việc cho thuê đất của Công ty, do đó công tác kinh doanh cho thuê đất trong 2020 sẽ tiếp tục tạm ngưng. Tuy nhiên, Ban điều hành HIPC cố gắng, nỗ lực nhằm sớm có kết quả chính thức về đơn giá nộp tiền thuê đất cho Nhà nước, xây dựng chính sách giá cho thuê đất tại KCN Hiệp Phước.

Mặc dù, Kế hoạch 2020 tạm ngưng cho thuê đất nhưng ưu tiên xây dựng lại bộ nhận diện thương hiệu cũng như các công cụ cho marketing, kế hoạch thu hút nhà đầu tư, xây dựng lên kế hoạch bán hàng nhằm chuẩn bị tốt nhất cho việc chào đón những công ty đang có xu hướng di chuyển nhà xưởng từ các nước láng giềng vào Việt Nam.

Lên kế hoạch triển khai xây dựng, khai thác các khu đất dịch vụ sao cho hiệu quả và gia tăng dịch vụ cho khách hàng trong Khu công nghiệp.

Tập trung trong việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng đã được phê duyệt. Chính trang tu sửa các hạng mục xuống cấp, nâng cao việc bảo trì bảo dưỡng các cơ sở hạ tầng, đầu tư hoàn thiện các hạ tầng kỹ thuật.

Xây dựng KCN Hiệp Phước xanh, sạch, phù hợp với việc bảo vệ môi trường như năng lượng mặt trời, xây dựng mảng xanh, các dịch vụ tiện ích, hệ thống xử lý rác, nước thải..

II. KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH NĂM 2020

1. Về Kế hoạch kinh doanh

Ban điều hành kính trình Đại hội đồng cổ đông kế hoạch tài chính của Công ty năm 2020 như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	TH 2019	KH 2020	KH20/TH19
1	Tổng doanh thu	715.630	515.923	72%
2	Tổng chi phí	1.503.225	448.292	30%
3	Lợi nhuận trước thuế	(787.596)	67.631	
4	Thuế TNDN		13.526	
5	Lợi nhuận sau thuế	(787.596)	54.105	

2. Về Công tác chăm sóc khách hàng:

- Triển khai dịch vụ thủ tục pháp lý trọn gói cho nhà đầu tư;
- Nghiên cứu, phát triển các dịch vụ mới để gia tăng tỷ trọng doanh thu từ mảng cung cấp dịch vụ cho khách hàng;
- Công tác hỗ trợ: Tiếp tục hỗ trợ, kết nối các Doanh nghiệp với các cơ quan, đơn vị, ban ngành liên quan để giải quyết các vướng mắc về Pháp lý và ảnh hưởng trật tự của các Doanh nghiệp; kết nối giao thương phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhà đầu tư.
- Công tác tuyển dụng: Tiếp tục thực hiện quản lý fanpage tuyển dụng, website: Hiepphuoc.com; Triển khai dịch vụ giới thiệu việc làm có thu phí đối với các Doanh nghiệp có nhu cầu tuyển dụng nguồn lao động;
- Hoạt động TTSHCN: Tiếp tục triển khai dịch vụ cho thuê mặt bằng; phòng họp, hội trường nhằm để gia tăng nguồn thu; Hỗ trợ các đơn vị trong và ngoài khu công nghiệp tổ chức các hoạt động dành cho Doanh nghiệp và người lao động.

3. Về công tác Đầu tư – xây dựng

Năm 2020 tập trung trong việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu E&F và KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 chưa đủ điều kiện triển khai trong năm 2019, gồm:

- Đường giao thông: Hoàn thiện hạ tầng giao thông (gồm: hệ thống thoát nước mưa, nền đường, mặt đường láng nhựa, nâng cao độ vỉa hè) cho các tuyến đường đã đầu tư kết cấu tạm thuộc khu E&F và đường số 14A với tổng chiều dài 5.304m; Lắp đặt van ngăn triều cho các tuyến đường đã đầu tư để giải quyết chống ngập khi triều cường cho các tuyến đường.
- Phần cầu: Cầu Rạch Rộp 1 giai đoạn 2 và cầu Mương Lớn 1 giai đoạn 2: hoàn tất khối lượng còn lại của công trình và nghiệm thu đưa vào sử dụng.
- Hệ thống cấp nước: Cải tạo và hoàn thiện hệ thống trụ PCCC khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1 & 2 theo hồ sơ thẩm duyệt để xin nghiệm thu PCCC.
- Hệ thống thu gom và xử lý nước thải: Xây dựng hồ ứng phó sự cố tại nhà máy xử lý nước thải tập trung (lô F9XLNT) theo yêu cầu của Bộ TN-MT khi cấp chứng nhận ĐTM.

4. Về Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng

- Kiểm kê đất dự án 83,1 ha; Làm việc với các cơ quan liên quan để sớm có giá tiền thuê đất phải trả cho nhà nước;
- Xin giao thuê khu đất 134,165 ha, thuộc một phần dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước – giai đoạn 2, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè;
- Thực hiện đo đạc cắm mốc và bàn giao ranh đất cho khách hàng.

5. Về công tác thu hồi đất- giải phóng mặt bằng:

- Công tác kiểm kê đất đai khu 83 ha: Năm 2020 công ty tiếp tục thực hiện công tác kiểm kê phần diện tích còn lại khoảng 25,42 ha. Năm 2020, do chưa có nền tái định cư nên chưa thể có phương án bồi thường.
- Công tác bồi thường theo phương án: Tiếp tục hỗ trợ tiền tạm cư 4,2 tỷ đồng cho 50 hộ dân.
- Công tác di dời mồ mả: Dự kiến thực hiện di dời 100 mộ với chi phí khoảng 01 tỷ đồng.
- Công tác rà phá bom mìn (2 tuyến đường vào KCN, dự án 83 ha): Diện tích thực hiện 20,53 ha, giá trị thực hiện khoảng 400,34 triệu đồng;
- Công tác thỏa thuận chuyển nhượng: Thực hiện nộp lệ phí trước bạ cập nhật GCNQSDĐ do chuyển nhượng tại Khu Đô thị Hiệp Phước cho 16 hồ sơ với chi phí là 16 triệu đồng;
- **Công tác nộp tiền thuê đất cho nhà nước:**
 - **KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1:** Dự kiến thực hiện 25,13 ha/57,51 ha; giá trị nộp là 21,68 triệu đồng cho các khu đất đã có quyết định trả tiền thuê đất hàng năm.
 - **KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2:** HIPC tiếp tục thực hiện các thủ tục xin trả tiền thuê đất theo quy định.

6. Về công tác quản lý môi trường hạ tầng

- Thực hiện các hồ sơ, báo cáo theo quy định và các báo cáo khác theo yêu cầu của cơ quan chức năng.
- Phối hợp các cơ quan chức năng (Hepza, Sở TNMT, C49, PC 49 ...) kiểm tra định kỳ & đột xuất công tác BVMT của các doanh nghiệp;
- Giám sát hoạt động của Trạm XLNT đảm bảo việc tuân thủ các quy định hiện hành và đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý;
- Giám sát việc vận hành an toàn và ổn định hệ thống cung cấp nước sạch Kiểm soát tỷ lệ thất thoát nước sạch < 3%;
- Kiểm tra hệ thống hạ tầng phục vụ công tác bảo vệ môi trường của KCN: đường thoát nước mưa, nước thải của KCN và của doanh nghiệp;
- Duy trì chứng nhận ISO 14001 & OHSAS 18001.

7. Về Công tác duy tu, bảo dưỡng hạ tầng

- Đẩy mạnh công tác duy tu bảo dưỡng đảm bảo kết nối hạ tầng, đặc biệt là công tác dặm vá kịp thời và thường xuyên; Nâng cấp cải tạo mặt đường đã xuống cấp;
- Kiểm soát khói bụi, tiếng ồn; Kiểm tra hoàn thiện hệ thống đê bao chống ngập hạn chế triều cường vượt ngưỡng; Cải tạo lề đường, hố ga, lưới chắn rác;
- Cây xanh - cảnh quan: Đẩy mạnh công tác cải tạo cảnh quan cũng như duy trì thường xuyên để xây dựng KCN xanh và sạch.

8. Về dịch vụ cấp nước sạch và xử lý nước thải

- Cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng.
- Vận hành ổn định Trạm XLNT, đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý.

9. Về Công tác tài chính kế toán

- Tăng cường công tác quản trị tài chính, kiểm soát chặt chẽ việc cân đối nguồn vốn, dòng tiền hiệu quả và thu hồi công nợ theo kế hoạch đảm bảo tình hình tài chính ổn định.
- Luôn phân tích, đánh giá thị trường kịp thời, chính xác và thận trọng để xây dựng phương án kinh doanh một cách hiệu quả nhất;

10. Về công tác hành chính nhân sự

- Kiểm soát chi phí hiệu quả nhưng đảm bảo công tác hậu cần cho các hoạt động của công ty;
- Tập trung trong việc đào tạo nguồn nhân lực, nâng cao trình độ của Cán bộ công nhân viên nhằm tạo nên một đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp có kiến thức về chuyên môn cũng như các kỹ năng mềm để có thể cạnh tranh với các KCN đang phát triển như VSIP, Long Hậu.
- Hoàn thiện các quy trình làm việc theo tiêu chuẩn ISO đã được tổ chức TUV cấp và tái đánh giá.
- Tổ chức các khóa đào tạo bên ngoài, đào tạo nội bộ và đào tạo hội nhập cho các nhân viên mới;
- Thực hiện đầy đủ và kịp thời các chế độ phúc lợi cho CBNV, khuyến khích tinh thần làm việc của CBNV;
- Tiếp tục xây dựng và phát huy văn hóa doanh nghiệp;
- Cơ cấu tổ chức nhân sự các Phòng, Đội, Trạm tinh gọn hơn, tập trung vào hiệu quả và phù hợp với chiến lược, mục tiêu Công ty.

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động năm 2019 và phương hướng, kế hoạch hoạt động năm 2020 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.

Trân trọng kính trình Đại hội.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: văn thư, thư ký HĐQT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Vũ Đình Thi