



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

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

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

E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com

Website: www.hiepphuoc.com

Số: 28 /2021/BC-HIPC-TGD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 6 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2020 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

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

- Căn cứ vào điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước sửa đổi lần VI ngày 28/6/2019;
- Căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh tại Công ty,
Tổng Giám đốc trân trọng báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch hoạt động năm 2021 của Công ty đến Đại hội đồng cổ đông như sau:

PHẦN 1: BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

I. KHÁI QUÁT VỀ TÌNH HÌNH CHUNG NĂM 2020

Năm 2020 dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế - xã hội, nền kinh tế nước ta gặp rất nhiều khó khăn. GDP năm 2020 tăng 2,91% (Quý I tăng 3,68%; quý II tăng 0,39%; quý III tăng 2,62%; quý IV tăng 4,48%).

Về tình hình thu hút đầu tư nước ngoài (FDI), theo Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính đến ngày 31/12/2020, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 21,20 tỷ USD, bằng 81,1% so với cùng kỳ năm 2019. Vốn thực hiện ước đạt 13,76 tỷ USD, bằng 96,8% so với cùng kỳ năm 2019. Trong đó thành phố Hồ Chí Minh vẫn là địa phương dẫn đầu trong thu hút ĐTNN (chiếm 12,5% tổng vốn đầu tư). Tuy nhiên, Năm 2020 do dịch Covid-19 bùng phát nên việc triển khai dự án chậm hơn rất nhiều so với kế hoạch.

Nhờ sự chuyển dịch mạnh mẽ nguồn đầu tư FDI, thị trường bất động sản công nghiệp có những chuyển biến tích cực. Về giá đất công nghiệp cho thuê trung bình dao động từ 65 – 130 USD/m² tùy từng tỉnh thành, tăng từ khoảng 5,0% đến 9,1% so với năm trước ở các thành phố lớn phía Bắc như Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Dương, Hải Phòng và Hưng Yên. Trong khi đó, ở các tỉnh/ thành phố lớn phía Nam, giá đất công nghiệp cho thuê trung bình ở thị trường phía Nam dao động từ 90 – 150 USD/m² tùy từng tỉnh thành, tăng khoảng 8,4%, - 20%.

Đơn giá cho thuê đất công nghiệp trung bình trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh là 150 USD/m²/chu kỳ thuê, và có mức tăng cao nhất cả nước khi các nhà đầu tư đánh giá Tp. Hồ Chí Minh là địa điểm lý tưởng để đặt nhà máy vì có nguồn nhân công dồi dào, chất lượng cao đồng thời cũng là thị trường tiêu thụ lớn nhất cả nước.

Thị trường nhà xưởng – nhà kho xây sẵn tại Tp. Hồ Chí Minh có giá cho thuê kho xưởng dao động từ 4 – 7 USD/m²/tháng tùy vị trí.

II. VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

Tính đến 31/12/2020, Công ty vẫn chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2019 và kế hoạch kinh doanh năm 2020. Do đó, để duy trì các hoạt động thường xuyên, đảm bảo tiến độ thi công cơ sở hạ tầng với các nhà đầu tư tại KCN Hiệp Phước, Ban điều hành phải tiếp tục thực hiện các công việc còn tồn đọng của những năm trước đồng thời phải đảm bảo được hoạt động của Công ty diễn ra bình thường. Nay, Tổng Giám Đốc báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 như sau:

1. Công tác kinh doanh tiếp thị

Trong năm 2020, thủ tục xác định đơn giá thuê đất để đóng tiền thuê đất cho Nhà nước vẫn chưa thực hiện được nên công tác kinh doanh cho thuê lại đất tiếp tục tạm ngưng. Doanh thu cho thuê đất trong năm 2020 là do nguồn thu còn lại từ các Hợp đồng cho thuê đất các năm trước đó.

- **Tình hình thu hút đầu tư đến 31/12/2020:** Tổng số nhà đầu tư thu hút vào KCN Hiệp Phước là 175 nhà đầu tư với tổng số 191 dự án. Trong đó:

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

- **Kết quả thu hút vốn đầu tư lũy kế đến năm 2020**

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

- Xây dựng Database khách hàng tiềm năng có nhu cầu thuê lại đất; Duy trì và tiếp tục xây dựng thương hiệu, hình ảnh cho HIPC.
- Thu hồi lại 84.974 m² đất KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 giúp giảm thiệt hại cho Công ty.
- Xúc tiến đầu tư và nghiên cứu tiềm năng khả thi một số dự án về lĩnh vực Bất động sản Công nghiệp tại một số Tỉnh thành.
- Hỗ trợ về Pháp lý cho nhà đầu tư: Tư vấn, hướng dẫn Khách hàng đã ký Hợp đồng thuê lại đất thực hiện các thủ tục điều chỉnh đăng ký đầu tư, đăng ký kinh doanh, giãn tiến độ thực hiện dự án, xin phép triển khai xây dựng...

2. Công tác chăm sóc khách hàng

- **Tình hình thu hút nguồn lao động:** Tổng số lao động làm việc tại các Doanh nghiệp trong KCN: trên 11.000 lao động.
- **Hoạt động tuyển dụng:** Triển khai dịch vụ giới thiệu việc làm có thu phí, Quản lý fanpage tuyển dụng, đảm bảo thông tin tuyển dụng của Doanh nghiệp

được cập nhật kịp thời. Trung bình hàng tháng tiếp nhận nhu cầu tuyển dụng của khoảng 30 Doanh nghiệp với 30 vị trí khác nhau, kết quả tiếp nhận và giới thiệu 150 lượt ứng viên đến các doanh nghiệp, tỷ lệ đáp ứng 60%. Tham gia hoạt động và tài trợ Ngày hội việc làm do Trung tâm GTVL TN TP HCM tổ chức.

- **Hoạt động đào tạo:** Đào tạo hỗ trợ sinh viên tham quan, thực tập tại các Doanh nghiệp trong khu.
- **Hoạt động chăm lo cho người lao động:** Công ty đã thực hiện và phối hợp các đơn vị, sở, ban, ngành để tổ chức 04 chương trình chăm lo đời sống, văn hóa, tinh thần cho người lao động trong KCN. Các hoạt động vui chơi, giải trí được tổ chức với nhiều hình thức phong phú, đa dạng.
- **Dịp tết Canh Tý 2020,** Công ty phối hợp với UBND Huyện Nhà Bè thực hiện chương trình Hội Hoa Xuân tại Ủy ban nhân dân Huyện Nhà Bè nhằm quảng cáo hình ảnh KCN Hiệp Phước đến đông đảo người dân và khách đến UBND huyện trong dịp tết, tổ chức Chương trình “Vui Tết cùng công nhân”...nhằm mục đích chăm lo, chia sẻ với người lao động có hoàn cảnh khó khăn đang làm việc tại Khu công nghiệp Hiệp Phước, Công ty đã chủ trì vận động các mạnh thường quân, các doanh nghiệp đóng góp trao tặng 500 phần quà Tết (mỗi phần gồm 500.000 đồng tiền mặt, cùng 1 phần quà).

3. Công tác đầu tư xây dựng

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

- **Đường giao thông:** hoàn thành hệ thống cống thoát nước mưa và triển khai nền đá các tuyến đường đã đầu tư kết cấu tạm.
 - + Các tuyến đường phân khu công nghiệp hỗ trợ 1 (đường số 19, 19A, 20, 22 và 22A).
- + Đường 22 đoạn từ đường số 1 đến đường số 24.
- **Phần cầu:** Cầu Cá Chốt (giai đoạn 2): Hoàn tất thẩm tra và phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công. Triển khai thi công trong năm 2021.
- **Hệ thống cấp nước:** Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư và lựa chọn nhà thầu hạng mục cải tạo, hoàn thiện hệ thống trụ cứu hoả PCCC các tuyến đường đã đầu tư thuộc KCN Hiệp Phước giai đoạn 2.

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

- Hoàn tất thi công cải tạo và nghiệm thu hệ thống PCCC KCN Hiệp Phước giai đoạn 1.
- Block 1 nhà lưu trú công nhân: hoàn tất cải tạo hệ thống đèn exit, đèn chiếu sáng sự cố.

3.3 Công trình sử dụng vốn ngân sách:

- Cầu Rạch Rộp 1- GD2 (5 nhịp, sử dụng vốn ngân sách Thành phố): hoàn thành công trình đưa vào sử dụng.
- Cầu Mương Lớn 1- GD2 (5 nhịp, sử dụng vốn ngân sách Thành phố): hoàn thành công trình đưa vào sử dụng.

4. Công tác giải phóng mặt bằng

4.1 Khu 83,1ha: Hiện Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đang xúc tiến các thủ tục lập Phương án bồi thường (đã ban hành thông báo thu hồi đất cho các hộ dân và hiện nay đang thực hiện kiểm kê khu đất, đến nay đã kiểm kê được 15ha).

4.2 Công tác tái định cư:

- Đến nay đã tạm bàn giao nền tái định cư cho 93/94 hộ dân thuộc khu đất 513ha, KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 với tổng diện tích **25.678,7m²**;
- Trong năm 2020, HIPC đã thực hiện chi hỗ trợ tạm cư cho khoảng 27 hộ dân.

4.3 Nộp tiền thuê đất cho Nhà nước:

- Hiện nay KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1 còn 03 khu đất có diện tích: 323.683,4 m² chưa xác định được đơn giá trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước.
- Đối với KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 đến cuối năm 2020 cũng chưa xác định được đơn giá trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước, HIPC chưa cấp được sổ cho các nhà đầu tư thứ cấp.

5. Công tác hành chính - nhân sự

- Trong năm 2020 về nhân sự ổn định, tổng số nhân sự của công ty tính đến 31/12/2020: 210 nhân sự.
- Công tác đào tạo năm 2020: Đào tạo bên ngoài: 11 khóa. Tổng số lượng CBNV tham gia và có chứng nhận đào tạo: 437 nhân sự, đào tạo nội bộ: 03 khóa, đào tạo hội nhập: 17 nhân sự mới.
- Về văn hóa doanh nghiệp:
 - Công ty tổ chức các đợt thăm quan nghỉ mát trong cho toàn thể cán bộ nhân viên nhằm tái tạo sức lao động cũng như tạo cơ hội để người lao động có dịp gần gũi trao đổi kinh nghiệm trong công việc cũng như trong cuộc sống;
 - Năm 2020, công ty cũng tổ chức các sự kiện hướng đến các hoạt động tập thể như đêm hội doanh nhân, hội thao văn hóa văn nghệ, tổ chức các đoàn tham gia công tác từ thiện, lễ hội chăm lo cho các cháu thiếu nhi là con em của cán bộ nhân viên...
- Triển khai chương trình Hiệp Phước xanh.

6. Công tác Quản lý môi trường và hạ tầng

- Công tác Bảo vệ môi trường: Đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, thực hiện đầy đủ khai phí Bảo vệ môi trường đối với nước thải công nghiệp theo quy định; đảm bảo thực hiện ISO 14001: 2015;
- KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 đã được cấp giấy xác nhận số 58/GXN-BTNMT ngày 02/07/2020 về việc hoàn thành công trình bảo vệ môi trường phân kỳ 1 của dự án “xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 (quy mô 596,93ha).
- Quản lý hành chính công tác môi trường: Đảm bảo tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, thực hiện tốt nhiệm vụ kiểm tra, giám sát và phối hợp cơ quan chức năng kiểm tra tại chỗ các doanh nghiệp trong KCN.
- Chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng như Chi cục bảo vệ môi trường, Hepza, PC49... định kỳ kiểm tra công tác bảo vệ môi trường của các Doanh nghiệp trong KCN theo đúng quy định;

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

- Dịch vụ cung cấp nước sạch: Cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng. Sản lượng cung cấp 3.393.497 m³/năm (trung bình: 9.297 m³/ngày-đêm);
- Về dịch vụ xử lý nước thải: Vận hành ổn định Trạm XLNT, đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý; Lưu lượng nước thải 2 Module: 1.412.375 m³/năm (trung bình 3.870 m³/ngày-đêm).

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

- KCN Hiệp Phước có hai khối nhà lưu trú cho công nhân với tổng số 214 phòng. Hoạt động cho thuê phòng ở nhà lưu trú công nhân được vận hành tốt, tỷ lệ lấp đầy ổn định gần đạt 100%. Trong năm 2020 tỷ trọng doanh thu cho thuê phòng Nhà lưu trú có lợi nhuận tăng gần 20%.

9. Công tác đầu tư góp vốn

- **Đầu tư tại Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật:** Khoản đầu tư tại Khu kỹ nghệ Việt Nhật được thực hiện từ năm 2013 theo quyết nghị số 07/NQ/HĐQT/HIPC/13 ngày 27/08/2013 của HĐQT HIPC v/v đồng ý chủ trương hợp tác đầu tư với Viet-Pan Industrial Park Co.Ltd để thành lập công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt – Nhật với số vốn điều lệ là 5.000.000 USD, HIPC góp 45% tổng số vốn tương đương 2.250.000USD bằng số tiền thuê lại 03 ha đất thu KCN Hiệp Phước giai đoạn 2. Từ năm 2014 đến nay, HIPC chưa nhận được lợi ích kinh tế trên khoản đầu tư này. Số lỗ lũy kế được ghi nhận trong BCTC kiểm toán năm 2020 của Công ty TNHH Kỹ nghệ Việt Nhật là 7.805.140.658 đồng. Công ty HIPC đã trích lập dự phòng với số lũy kế tính đến 31/12/2020 là 3.512.313.296 đồng.
- **Đầu tư cổ phiếu tại LHC:** 975.485 CP LHG (chiếm gần 2% vốn điều lệ) với tg giá trị là 16.698.354.991 đồng, Công ty đánh giá lại khoản đầu tư này tại thời điểm 31/12/2020 là 33.459.135.500 đồng.

10. Về kết quả hoạt động kinh doanh:

DVT: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	TH 2019	KH 2020	TH 2020	TH2020/ KH2020	TH2020/ TH2019
1	Tổng doanh thu	715.630	515.923	572.444	111%	80%
	- Thuê đất giai đoạn 1	115.721	143.722	135.860	95%	117%
	- Thuê đất giai đoạn 2	471.962	266.209	292.567	109%	61%
	- Cung cấp nước sạch + lắp đặt đồng hồ nước	31.990	38.957	40.570	104%	127%
	- Xử lý nước thải	18.043	19.193	20.166	105%	112%
	- Nhà lưu trú công nhân	4.267	4.563	4.329	94%	101%
	- Dịch vụ cung ứng nguồn nhân lực	-	180	-	-	-
	- Doanh thu hoạt động tài chính	76.677	40.405	84.137	208%	109%
	- Thu nhập khác	6.093	2.875	3.819	132%	63%

STT	NỘI DUNG	TH 2019	KH 2020	TH 2020	TH2020/ KH2020	TH2020/ TH2019
	- Các khoản giảm trừ doanh thu	(9.123)	-	(9.005)	-	99%
2	Tổng giá vốn	1.446.472	393.964	302.473	77%	21%
	- Thuê đất giai đoạn 1	33.939	74.728	71.259	95.4%	210%
	- Thuê đất giai đoạn 2	556.050	238.745	341.391	143%	61%
	- Cung cấp nước sạch + lắp đặt đồng hồ nước	27.493	35.493	32.225	91%	117%
	- Xử lý nước thải	9.985	14.505	10.306	71%	103%
	- Nhà lưu trú công nhân	3.252	4.213	3.618	86%	111%
	- Dịch vụ cung ứng nguồn nhân lực	-	111	-	100%	100%
	- Điều chỉnh giá vốn	815.752	26.170	(156.327)		
3	Tổng chi phí	56.754	54.328	35.284	65%	62%
	- Chi phí tài chính	2.411	-	(4.179)		
	- Chi phí bán hàng	14.328	11.018	4.703	104%	78%
	- Chi phí quản lý DN	36.331	39.939	33.859	85%	93%
	- Chi phí khác	3.684	3.371	900	100%	92%
4	Lợi nhuận trước thuế	(787.596)	67.631	234.688	347%	130%
5	Thuế TNDN	-	13.526	0		
6	Lợi nhuận sau thuế	(787.596)	54.105	234.688	434%	130%

- Tổng doanh thu thực hiện năm 2020 đạt 572,4 tỷ đồng tăng 11,0% so với kế hoạch dự kiến năm 2020 và giảm 20% tương đương giảm 143,2 tỷ đồng so với thực hiện năm 2019. Trong đó, doanh thu cho thuê đất đạt 428,4 tỷ đồng tăng 5% so với kế hoạch dự kiến năm 2020 và giảm 27% tương đương giảm 159,2 tỷ đồng so với thực hiện năm 2019. Doanh thu khác (dịch vụ cung cấp nước sạch, phí xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú công nhân, doanh thu hoạt động tài chính, dịch vụ khác, ...) tăng 12% tương đương tăng 16 tỷ đồng so với thực hiện năm 2019, nguyên nhân chủ yếu là do lãi hoạt động tài chính tăng 9,7% tương đương tăng 7,4 tỷ đồng.
- Giá vốn dự kiến năm 2020: giá vốn cho thuê đất được hạch toán theo hình thức như sau:

- o Giá vốn cho thuê lại đất giai đoạn 1 và phần đất hành lang theo nghị quyết số 08/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 25/6/2020.
 - o Giá vốn cho thuê lại đất giai đoạn 2 được tạm tính là 3.174.000đ/m² theo nghị quyết số 07/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 15/6/2020.
- ⇒ Nếu tính theo phương thức này, thì tổng giá vốn năm 2020 sẽ giảm 23% so với kế hoạch dự kiến năm 2020 và giảm 79% so với thực hiện năm 2019. Các dịch vụ khác tăng 12% tương đương tăng 5,4 tỷ đồng so với thực hiện năm 2019.

Nguyên nhân là do: Trong năm 2020, HIPC thực hiện điều chỉnh giảm doanh thu là do thu hồi lại 84.974 m² đất KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 giúp giảm thiệt hại cho

- Công ty (giảm lỗ cho Công ty) và hoàn nhập trích lập dự phòng các khoản lỗ hoạt động trong tương lai, điều này dẫn đến hoàn nhập lại giảm giá vốn là 156,3 tỷ đồng.
- Tổng chi phí năm 2020 giảm 38% tương đương giảm 21,4 tỷ đồng so với thực hiện năm 2019 và giảm 35% (tương đương giảm 19 tỷ đồng) so với kế hoạch dự kiến 2020, nguyên nhân:
 - o Chi phí tài chính hoàn nhập trích lập dự phòng của Viepan (2,6 tỷ đồng) và Long Hậu (1,5 tỷ đồng).
 - o Chi phí bán hàng giảm 42% tương đương giảm 6,3 tỷ đồng so với kế hoạch dự kiến năm 2020.
 - o Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 4% tương đương 6,1 tỷ đồng so với kế hoạch dự kiến năm 2020.
 - o Tốc độ giảm chi phí nhiều hơn tốc độ giảm doanh thu làm cho lợi nhuận sau thuế năm 2020 là 234,7 tỷ đồng tăng 334% tương đương tăng 180,5 tỷ đồng so với kế hoạch dự kiến năm 2020.
 - Tốc độ giảm chi phí cao hơn tốc độ giảm doanh thu như đã phân tích trên làm cho lợi nhuận sau thuế tăng 334% so với kế hoạch năm 2020 và tăng 130% so với thực hiện năm 2019.

III. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

1. Những kết quả đạt được

- Mặc dù Kế hoạch kinh doanh năm 2020 vẫn chưa được ĐHĐCĐ thông qua tuy nhiên, doanh thu và lợi nhuận thực hiện năm 2020 vượt so với kế hoạch dự kiến đề ra (cụ thể doanh thu vượt 11%, Lợi nhuận sau thuế vượt 334%) do Công ty đã thực hiện được các thành tích về hoạt động kinh doanh trong năm 2020 như sau:
 - Thu hồi lại 84.974 m² đất KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 làm giảm thiệt hại cho Công ty.
 - Quản lý và cắt giảm chi phí hợp lý, điều này làm giảm tổng chi phí năm 2020 là 35% so với kế hoạch đề ra góp phần đem lại lợi nhuận cho Công ty.
 - Quản lý tốt dòng tiền, tài sản thu hồi công nợ tốt, tăng doanh thu hoạt động tài chính.
 - Duy trì và tiếp tục phát triển tốt thương hiệu, hình ảnh về HIPC.
 - Công tác đầu tư hạ tầng trong KCN: hoàn thành và đưa vào sử dụng Cầu Rạch Rộp 1- GD2, Cầu Mương Lớn 1- GD2 (mỗi Cầu 5 nhịp, sử dụng vốn ngân sách Thành phố), hoàn thành hệ thống cống thoát nước mưa và triển khai nền đá các tuyến đường phân khu công nghiệp hỗ trợ 1 (đường số 19, 19A, 20, 22 và 22A, Đường 22).
 - Đảm bảo về an ninh trật tự trong KCN, chỉ đạo xuyên suốt trong phòng chống dịch bệnh Covid 19 trong KCN, không làm ảnh hưởng nhiều đến hoạt động kinh doanh của các Công ty hoạt động tại khu, trong năm 2020 không có ca nhiễm nào góp phần tạo nên uy tín, niềm tin và thương hiệu cho HIPC.

2. Những khó khăn, vướng mắc

- Hoạt động kinh doanh và thu hút đầu tư tại KCN Hiệp Phước tạm ngưng do hiện trạng pháp lý chưa hoàn chỉnh làm ảnh hưởng kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- HIPC vẫn chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các Nhà đầu tư đã ký Hợp đồng khi đã thanh toán đủ 100% và đến thời hạn cấp sổ, chưa tạo được sự an tâm cho Nhà đầu tư, ảnh hưởng đến công tác thu hút đầu tư.
- Kế hoạch 2019, 2020 chưa được thông qua nên việc điều hành của Ban điều hành cũng gặp nhiều khó khăn.
- Tình hình dịch bệnh Covid 19 cũng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của HIPC
- Khu 83ha còn 40,42ha chưa hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng do chưa có phương án tái định cư và phương án bồi thường của ban bồi thường.

PHẦN 2. PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

I. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

- Tiếp tục nỗ lực triển khai kinh doanh cho thuê đất, thu hút đầu tư nhằm gia tăng hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả cho Công ty.
- Xây dựng các kế hoạch chiến dịch marketing, chuẩn bị sẵn sàng nhân lực để khi có chính sách cho thuê sẽ thực hiện ngay các chiến dịch quảng bá, thu hút đầu tư.
- Chuẩn bị sẵn sàng quỹ đất, hiện nay quỹ đất sẵn sàng cho thuê ở KCN Hiệp Phước – GD 2 là gần 65ha, KCN Hiệp Phước cũng đã lên kế hoạch triển khai san lấp theo tiến độ ngay sau khi được phê duyệt chính sách bán hàng.
- Hoàn thiện hạ tầng ở những khu vực đang tiến hành thi công và chuẩn bị kế hoạch san nền, thi công đường, hệ thống nước cấp, nước thải ở những lô đất đang được đưa vào kinh doanh cho thuê đất.
- Xây dựng KCN Hiệp Phước xanh, sạch, phù hợp với việc bảo vệ môi trường như năng lượng mặt trời, xây dựng mảng xanh, các dịch vụ tiện ích, hệ thống xử lý rác, nước thải.
- Đưa ra giải pháp để phòng chống dịch bệnh Covid 19 trong Khu Công nghiệp nhằm làm giảm tối đa thiệt hại và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh trong khu.

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2021

1. Về hoạt động kinh doanh và marketing

- Tiếp tục xây dựng Database khách hàng tiềm năng, xây dựng chính sách, phương án bán hàng để khi hoàn thiện pháp lý thực hiện việc kinh doanh thu hút đầu tư.
- Xúc tiến đầu tư và nghiên cứu tiềm năng thị trường một số dự án về đầu tư hạ tầng trong lĩnh vực Bất động sản Công nghiệp tại một số Tỉnh thành.
- Tăng cường hoạt động tiếp thị marketing đối với các Doanh nghiệp tiềm năng trong và ngoài nước; tiếp tục xây dựng việc phát triển thương hiệu.

- Tổ chức huấn luyện nghiệp vụ chuyên môn, cải thiện các kỹ năng mềm cho nhân viên, đặc biệt là đội ngũ bán hàng để Công ty có một tập thể nhân sự chuyên nghiệp, năng động, phục vụ Khách hàng một cách tận tâm và hiệu quả;
- Xây dựng kế hoạch Marketing dựa trên thực tế thị trường tại thời điểm hiện tại, phù hợp với xu thế phát triển của ngành và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty.

2. Công tác chăm sóc khách hàng:

- Nghiên cứu, phát triển thêm các dịch vụ mới để gia tăng tỷ trọng doanh thu từ mảng cung cấp dịch vụ cho khách hàng;
- Công tác hỗ trợ: Tiếp tục hỗ trợ, kết nối các Doanh nghiệp với các cơ quan, đơn vị, ban ngành liên quan để giải quyết các vướng mắc về Pháp lý và an ninh trật tự của các Doanh nghiệp; kết nối giao thương phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhà đầu tư.
- Công tác tuyển dụng: Tiếp tục triển khai dịch vụ giới thiệu việc làm có thu phí đối với các Doanh nghiệp có nhu cầu tuyển dụng nguồn lao động, làm việc với các Trường Đại học, Cao Đẳng, Trung Tâm Giới thiệu việc làm có tiếng của Tp.HCM như: Đại học Bách Khoa, Đại học Kinh Tế, Đại học Tôn Đức Thắng, Đại học HUTECH, Đại học Ngân Hàng, Cao Đẳng Cao Thắng, CTIM... nhằm hỗ trợ Nhà đầu tư trong công tác đào tạo, tuyển dụng, cung ứng nguồn nhân lực.
- Hoạt động chăm lo cho người lao động: Công ty tiếp tục duy trì thực hiện và phối hợp các đơn vị, sở, ban, ngành để tổ chức các chương trình chăm lo đời sống, văn hóa, tinh thần cho người lao động trong KCN và người dân, tri ân người có công và chăm lo gia đình chính sách địa phương.
- Hoạt động TTSHCN: Tiếp tục triển khai dịch vụ cho thuê mặt bằng; phòng họp, hội trường nhằm để gia tăng nguồn thu.

3. Công tác Đầu tư – xây dựng

Năm 2021 sẽ tiếp tục công tác đầu tư hoàn thiện hạ tầng khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2, gồm:

- **Đường giao thông:**
 - + Tiếp tục hoàn thiện mặt đường láng nhựa, cây xanh và chiếu sáng các tuyến đường thuộc khu E&F và đường 14A với tổng chiều dài 4,2 km.
- **Hệ thống thu gom nước thải:** Công tác chuẩn bị đầu tư phân kỳ 1 - Dự án “Hồ ứng phó sự cố tại nhà máy xử lý nước thải tập trung (lô F9XLNT)” theo yêu cầu của Bộ Tài nguyên Môi trường.
- **Hệ thống cấp nước & PCCC:**
 - + Cải tạo, hoàn thiện hệ thống trụ cứu hỏa PCCC các tuyến đường KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 theo hồ sơ thẩm duyệt PCCC.
 - + Cải tạo, hoàn thiện hệ thống PCCC Nhà lưu trú công nhân Block 1 theo quy định hiện hành.

4. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng

- Công tác kiểm kê đất đai khu 83 ha: Năm 2021 công ty tiếp tục thực hiện công tác kiểm kê phần diện tích còn lại khoảng 25,42 ha.
- Dự kiến thực hiện di dời 50 mộ

- Tiếp tục theo dõi việc xin giao thuê khu đất 134 ha, thuộc một phần dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước – giai đoạn 2, đã được HIPC nộp hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

5. Công tác quản lý môi trường hạ tầng

- Xây dựng hồ ứng phó sự cố theo quy định;
- Thực hiện các hồ sơ, báo cáo theo quy định và các báo cáo khác theo yêu cầu của cơ quan chức năng. Phối hợp các cơ quan chức năng (Hepza, Sở TNMT, C49, PC 49 ...) kiểm tra định kỳ & đột xuất công tác BVMT của các doanh nghiệp;
- Giám sát hoạt động của Trạm XLNT đảm bảo việc tuân thủ các quy định hiện hành và đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý;
- Giám sát việc vận hành an toàn và ổn định hệ thống cung cấp nước sạch, Kiểm soát tỷ lệ thất thoát nước sạch tốt nhất;
- Kiểm tra hệ thống hạ tầng phục vụ công tác bảo vệ môi trường của KCN: đường thoát nước mưa, nước thải của KCN và của doanh nghiệp;
- Duy trì chứng nhận ISO 14001:2015 & OHSAS 18001.

6. Công tác duy tu, bảo dưỡng hạ tầng

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

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

- Cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng. Kế hoạch cung cấp dự kiến 3.732.847 m³/năm (trung bình 10.227 m³/ngày-đêm), tỷ lệ thất thoát nước <3%.
- Lắp đặt đồng hồ cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng;
- Vận hành ổn định Trạm XLNT, đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý. Kế hoạch xử lý 1.553.662 m³/năm (trung bình 4.257 m³/ngày-đêm).

8. Công tác tài chính kế toán

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

9. Công tác hành chính nhân sự

- Kiểm soát chi phí hiệu quả nhưng đảm bảo công tác hậu cần cho các hoạt động của công ty;

- Tập trung trong việc đào tạo nguồn nhân lực, nâng cao trình độ của Cán bộ công nhân viên nhằm tạo nên một đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp có kiến thức về chuyên môn cũng như các kỹ năng mềm.
- Hoàn thiện các quy trình làm việc theo tiêu chuẩn ISO đã được tổ chức TUV cấp và tái đánh giá. Tiếp tục xây dựng và phát huy văn hóa doanh nghiệp;
- Tổ chức các khóa đào tạo bên ngoài, đào tạo nội bộ và đào tạo hội nhập cho các nhân viên mới;
- Thực hiện đầy đủ và kịp thời các chế độ phúc lợi cho CBNV, khuyến khích tinh thần làm việc của CBNV;
- Cơ cấu tổ chức nhân sự các Phòng, Đội, Trạm tinh gọn hơn, tập trung vào hiệu quả và phù hợp với chiến lược, mục tiêu Công ty.
- Tiếp tục duy trì xây dựng chương trình Hiệp Phước Xanh
- Thực hiện và áp dụng các phương pháp phòng chống dịch bệnh Covid 19 cho CB.CNV Công ty và trong Khu Công nghiệp theo đúng quy định.

10. Kế hoạch kinh doanh năm 2021

Hiện nay, do chưa xác định được đơn giá chính thức tiền thuê đất phải trả cho Nhà nước, việc này dẫn đến Công ty khi không xác định được giá vốn tạm tính cho dự án nên HIPC tiếp tục tạm ngưng kinh doanh cho thuê lại đất tại KCN Hiệp Phước trong năm 2021. Vì vậy, Tổng Giám Đốc kính trình Đại hội đồng cổ đông kế hoạch kinh doanh của Công ty năm 2021 như sau:

DVT: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	KH 2020	TH 2020	KH 2021	KH2021/ KH2020	KH2021/ TH2020
1	Tổng doanh thu	515.923	572.444	310.934	60%	54%
	- Thuê đất giai đoạn 1	143.722	135.860	11.804	8%	9%
	- Thuê đất giai đoạn 2	266.209	292.567	193.124	73%	66%
	- Cung cấp nước sạch + lắp đặt đồng hồ nước	38.957	40.570	47.622	122%	117%
	- Xử lý nước thải	19.193	20.166	22.131	115%	110%
	- Nhà lưu trú công nhân	4.563	4.329	4.542	100%	105%
	- Dịch vụ cung ứng nguồn nhân lực	180		159	89%	-
	- Dịch vụ thu gom rác			326	100%	100%
	- Doanh thu hoạt động tài chính	40.405	84.137	27.363	68%	33%
	- Thu nhập khác	2.875	3.819	3.861	134%	101%
	- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(9.005)			
2	Giá vốn	393.964	302.473	249.297	63%	82%
	- Thuê đất giai đoạn 1	74.728	71.259	5.601	7%	8%

STT	NỘI DUNG	KH 2020	TH 2020	KH 2021	KH2021/ KH2020	KH2021/ TH2020
	- Thuê đất giai đoạn 2	238.745	341.391	184.863	77%	54%
	- Cung cấp nước sạch + lắp đặt đồng hồ nước	35.493	32.225	39.667	112%	123%
	- Xử lý nước thải	14.505	10.306	13.328	92%	129%
	- Nhà lưu trú công nhân	4.213	3.618	5.506	131%	152%
	- Dịch vụ cung ứng nguồn nhân lực	111		129	116%	100%
	- Dịch vụ thu gom rác			203	100%	100%
	- Điều chỉnh giá vốn	26.170	(156.327)			
3	Tổng chi phí	54.328	35.284	45.484	84%	129%
	- Chi phí tài chính	-	(4.179)	-	-	-
	- Chi phí bán hàng	11.018	4.703	5.741	52%	122%
	- Chi phí quản lý DN	39.939	33.859	39.001	98%	115%
	- Chi phí khác	3.371	900	742	22%	83%
4	Lợi nhuận trước thuế	67.631	234.688	16.152	24%	7%
5	Thuế TNDN	13.526	-			
6	Lợi nhuận sau thuế	54.105	234.688	16.152	30%	7%

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và phương hướng kế hoạch kinh doanh năm 2021 của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước. Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua.

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

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, thư ký HĐQT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Vũ Đình Thi