

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

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

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

E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com

Website: www.hiepphuoc.com

Số: 22/2022/BC-HIPC-TGD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 6 năm 2022

BÁO CÁO KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

(Báo cáo của Ban Tổng giám đốc tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022)

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

- Căn cứ vào điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước sửa đổi lần VI ngày 28/6/2019;

- Căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh tại Công ty,

Tổng Giám đốc trân trọng báo cáo kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022 của Công ty đến Đại hội đồng cổ đông như sau:

I. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

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

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2022

1. Về hoạt động kinh doanh và marketing

- Tiếp tục làm việc với khách hàng quan tâm có nhu cầu thuê đất tập hợp danh sách khách hàng quan tâm, xây dựng chính sách, phương án bán hàng để khi hoàn thiện pháp lý thực hiện việc kinh doanh thu hút đầu tư ngay.
- Xúc tiến đầu tư và nghiên cứu tiềm năng khả thi một số dự án về đầu tư hạ tầng trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp tại một số tỉnh thành.



- Tăng cường hoạt động tiếp thị marketing đối với các Doanh nghiệp tiềm năng trong và ngoài nước; tiếp tục xây dựng việc phát triển thương hiệu.
- Xây dựng hình ảnh KCN Hiệp Phước xanh - sạch và kiểu mẫu trong công tác bảo vệ môi trường;
- Kế hoạch Marketing được xây dựng dựa trên thực tế thị trường tại thời điểm hiện tại, phù hợp với xu thế phát triển của ngành và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Tiếp tục đàm phán để thu hồi lô đất chưa triển khai xây dựng.
- Tiếp tục triển khai cho thuê các vị trí quảng cáo.

2. Về Công tác chăm sóc khách hàng:

- Tiếp tục theo dõi các hợp đồng dịch vụ để gia tăng tỷ trọng doanh thu từ mảng cung cấp dịch vụ cho khách hàng;
- Công tác hỗ trợ: Tiếp tục hỗ trợ, kết nối Doanh nghiệp với các cơ quan, đơn vị, ban ngành liên quan để giải quyết các vướng mắc về pháp lý và an ninh trật tự cho Doanh nghiệp; kết nối giao thương phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhà đầu tư.
- Công tác tuyển dụng và đào tạo: Tiếp tục triển khai dịch vụ giới thiệu việc làm có thu phí đối với các Doanh nghiệp có nhu cầu tuyển dụng nguồn lao động, làm việc với các Trường Đại học, Cao Đẳng, Trung Tâm Giới thiệu việc làm có tiếng của Tp.HCM như: Đại học Bách Khoa, Đại học Kinh Tế, Đại học Tôn Đức Thắng, Đại học HUTECH, Đại học Ngân Hàng, Cao Đẳng Cao Thắng, CTIM... nhằm hỗ trợ Nhà đầu tư trong công tác đào tạo, tuyển dụng, cung ứng nguồn nhân lực.
- Hoạt động chăm lo cho người lao động: Công ty tiếp tục duy trì thực hiện và phối hợp các đơn vị, sở, ban, ngành để tổ chức các chương trình chăm lo đời sống văn hóa, tinh thần cho người lao động trong KCN.
- Hoạt động TTSHCN: Tiếp tục triển khai dịch vụ cho thuê mặt bằng, phòng họp, hội trường nhằm gia tăng nguồn thu.
- Công tác Phòng chống dịch Covid-19: tiếp tục phối hợp với các đơn vị chức năng trong việc hướng dẫn, kiểm tra các DN trong KCN Hiệp Phước thực hiện phòng chống dịch bệnh Covid-19 theo đúng quy định.

3. Về công tác Đầu tư – xây dựng

3.1. Nội dung và quy mô đầu tư:

- Năm 2022 sẽ tiếp tục triển khai theo kế hoạch hoàn thiện hạ tầng KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 và yêu cầu cải tạo hệ thống PCCC các công trình hiện hữu, cụ thể:

❖ Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2:

- **Đường giao thông:** Triển khai xây dựng Đường Bắc Nam đoạn từ cầu Mương Lớn 1 đến tiếp giáp giai đoạn 3 (gồm: đường – vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, cây xanh, chiếu sáng) với tổng chiều dài **681m**.
- **Phần cầu:** Triển khai xây dựng cầu Cá Chốt giai đoạn 2.

- **Hệ thống thu gom nước thải:** Công tác chuẩn bị đầu tư phân kỳ 1 - Dự án “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.

❖ **Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1:**

- **Cải tạo hệ thống PCCC tại Nhà lưu trú công nhân Block 1:** Cải tạo hoàn thiện hệ thống PCCC tại Nhà lưu trú công nhân Block 1 theo quy định hiện hành để phục vụ nghiệm thu PCCC công trình.
- **Cải tạo hệ thống PCCC tại Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước giai đoạn 1:** Cải tạo hoàn thiện hệ thống PCCC tại Nhà máy XLNT tập trung KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 theo quy định hiện hành để phục vụ nghiệm thu PCCC công trình.

3.2. Kế hoạch đầu tư năm 2022:

- Đường - vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa phần cầu; Hệ thống thu gom và xử lý nước thải; Hệ thống thu gom và xử lý nước thải KCN Hiệp Phước giai đoạn 1, Công trình dịch vụ dự kiến khoảng: 12,9 tỷ đồng.

4. Về Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng

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

- Công tác bồi thường theo phương án: Tiếp tục hỗ trợ tiền tạm cư 3,3 tỷ đồng cho 33 hộ dân;
- Công tác thỏa thuận chuyển nhượng: Thực hiện nộp lệ phí trước bạ cập nhật GCNQSDĐ do chuyển nhượng tại Khu Đô thị Hiệp Phước cho 16 hồ sơ.

4.2. Công tác xin giao đất và cấp GCNQSDĐ:

- Xin giao thuê khu đất 134 ha, thuộc một phần dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè.

4.3. Công tác nộp tiền thuê đất cho nhà nước:

- **KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1:** Dự kiến thực hiện 25,14 ha; giá trị nộp là 24,89 triệu đồng cho các khu đất đã có quyết định trả tiền thuê đất hàng năm.
- **KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2:** HIPC tiếp tục làm việc với các Cơ quan quản lý nhà nước.

5. Về công tác quản lý môi trường hạ tầng

- Trình phương án ứng phó sự cố môi trường cho Bộ TNMT phê duyệt trước khi thực hiện;
- Lắp đặt hệ quan trắc nước thải tự động liên tục theo quy định;
- Thực hiện các hồ sơ, báo cáo theo quy định và các báo cáo khác theo yêu cầu của cơ quan chức năng. Phối hợp các cơ quan chức năng (Hepza, Sở TNMT, C05, PC 49 ...) kiểm tra định kỳ & đột xuất công tác BVMT của các doanh nghiệp;
- Giám sát hoạt động của Trạm XLNT đảm bảo việc tuân thủ các quy định hiện hành và đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý;
- Giám sát việc vận hành an toàn và ổn định hệ thống cung cấp nước sạch, kiểm soát tỷ lệ thất thoát nước sạch tốt nhất;

3

- Kiểm tra hệ thống hạ tầng phục vụ công tác bảo vệ môi trường của KCN: đường thoát nước mưa, nước thải của KCN và của doanh nghiệp;
- Duy trì chứng nhận ISO 14001:2015 & OHSAS 18001.

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

- Đẩy mạnh công tác duy tu bảo dưỡng đảm bảo kết nối hạ tầng, đặc biệt là công tác dặm 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, duy trì thường xuyên để xây dựng KCN xanh và sạch.

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

- Cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng. Kế hoạch cung cấp dự kiến 3.356.001 m³/năm (trung bình 9.195 m³/ngày-đêm), tỷ lệ thất thoát nước <3%.
- Lắp đặt đồng hồ cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng;
- Vận hành ổn định Trạm XLNT, đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý. Kế hoạch xử lý 1.537.138 m³/năm (trung bình 4.211 m³/ngày-đêm).

8. Về Công tác tài chính kế toán

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

9. Về công tác hành chính nhân sự

9.1. Công tác hành chính

- Tiếp tục triển khai thực hiện các phương pháp phòng chống dịch bệnh Covid 19 cho CB.CNV công ty theo đúng quy định.
- Kiểm soát chi phí hiệu quả nhưng đảm bảo công tác hậu cần cho các hoạt động của công ty;
- Hoàn thiện các quy trình làm việc theo tiêu chuẩn ISO đã được tổ chức TUV cấp và tái đánh giá. Tiếp tục xây dựng và phát huy văn hóa doanh nghiệp;

9.2. Công tác nhân sự:

- Triển khai các chương trình đào tạo bù lại các hoạt động đào tạo năm 2021 bị trì hoãn do dịch bệnh;
- Thực hiện đào tạo hội nhập cho các nhân viên mới;
- Thực hiện đầy đủ và kịp thời các chế độ phúc lợi cho CBNV, khuyến khích tinh thần làm việc của CBNV;

- Cơ cấu tổ chức nhân sự các Phòng, Đội, Trạm tinh gọn hơn, tập trung vào hiệu quả và phù hợp với chiến lược, mục tiêu Công ty.
- Duy trì chính sách khen thưởng, kỷ luật, phát triển nhân viên.

10. Về kế hoạch kinh doanh năm 2022

- Hiện nay, do HIPC vẫn chưa xác định được đơn giá trả tiền thuê đất cho nhà nước. Để giảm thiểu rủi ro, năm 2022 HIPC tiếp tục tạm ngưng kinh doanh cho thuê lại đất tại KCN Hiệp Phước. Vì vậy, kế hoạch kinh doanh của Công ty năm 2022 như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	KH 2021	TH 2021	KH 2022	KH2022/ KH2021	KH2022/ TH2021
1	Tổng doanh thu	310.934	204.946	162.553	52%	79%
	- Thuê đất giai đoạn 1	11.804	1.839	1.470	12%	80%
	- Thuê đất giai đoạn 2	193.124	94.419	58.273	30%	62%
	- Cung cấp nước sạch	47.622	38.349	44.337	93%	116%
	- Xử lý nước thải	22.131	19.441	19.907	90%	102%
	- Nhà lưu trú CN	4.542	4.364	4.559	100%	104%
	- Dịch vụ khác	486		339	70%	
	- Doanh thu hoạt động tài chính	27.363	43.608	31.910	117%	73%
	- Thu nhập khác	3.861	2.925	1.757	46%	60%
	- Các khoản giảm trừ doanh thu					
2	Tổng giá vốn	249.297	136.134	113.540	46%	83%
	- Thuê đất giai đoạn 1	5.601	578	396	7%	68%
	- Thuê đất giai đoạn 2	184.863	92.121	58.611	32%	64%
	- Cung cấp nước sạch	39.667	33.155	36.735	93%	111%
	- Xử lý nước thải	13.328	6.966	13.900	104%	200%
	- Nhà lưu trú CN	5.506	3.313	3.558	65%	107%
	- Dịch vụ khác	332		339	102%	
	- Điều chỉnh giá vốn					
3	Tổng chi phí	45.484	34.622	43.317	95%	125%
	- Chi phí tài chính	-	-	-		
	- Chi phí bán hàng	5.741	4.370	5.220	91%	119%
	- Chi phí quản lý DN	39.001	29.605	37.019	95%	125%
	- Chi phí khác	742	647	1.078	145%	167%
4	Lợi nhuận trước thuế	16.152	34.190	5.697	35%	17%
5	Thuế TNDN	0	0	0		
6	Lợi nhuận sau thuế	16.152	34.190	5.697	35%	17%

- Doanh thu cho thuê đất năm 2022 chủ yếu đến từ các hợp đồng đã được cho thuê từ năm 2019 trở về trước. Vì vậy, Tổng doanh thu năm 2022 dự kiến chỉ đạt từ 162,5 tỷ đồng, giảm 48% so với kế hoạch năm 2021 và giảm 21% tương đương giảm 42,4 tỷ đồng so với thực hiện năm 2021.
- Dự kiến năm 2022, giá vốn cho thuê đất được hạch toán theo hình thức như sau:
 - o Giá vốn cho thuê lại đất giai đoạn 1 và phần đất hành lang theo nghị quyết số

08/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 25/6/2020.

- Giá vốn cho thuê lại đất giai đoạn 2 được tạm tính là 3.174.000đ/m² theo nghị quyết số 07/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 15/6/2020.
- ⇒ Giá vốn dự kiến năm 2022 sẽ giảm 17% tương đương giảm 22,5 tỷ đồng so với thực hiện năm 2021 do:
 - ✓ Hoạt động cho thuê đất giảm 34% tương đương giảm 33,7 tỷ đồng do doanh thu giảm.
 - ✓ Cung cấp nước sạch tăng 11% tương đương tăng 3,5 tỷ đồng. Chủ yếu là do khối lượng mua nước sạch đầu vào tăng 2,9 tỷ tương đương tăng 10% (đơn giá nước sạch mua vào tăng); Chi phí lương tăng 0,32 tỷ đồng; và Chi phí tự động hoá trạm bơm tăng 0,27 tỷ đồng ...
 - ✓ Hoạt động xử lý nước thải tăng 100% tương đương tăng 6,9 tỷ đồng. Chủ yếu là do chi phí xử lý bùn thải tăng 0,6 tỷ đồng, chi phí bảo dưỡng máy móc thiết bị tăng 1,2 tỷ đồng, chi phí lương tăng 0,2 tỷ đồng, chi phí nước sạch tăng 0,5 tỷ đồng, phí bảo vệ môi trường tăng 1,6 tỷ đồng, hệ thống quan trắc tăng 0,5 tỷ đồng...
 - ✓ Hoạt động cho thuê phòng tại Nhà lưu trú công nhân tăng 7% tương đương tăng 0,2 tỷ đồng.
- Tổng chi phí dự kiến năm 2022 tăng 25% tương đương tăng 8,7 tỷ đồng so với thực hiện năm 2021. Nguyên nhân:
 - Chi phí bán hàng: tăng 19% tương đương 0,8 tỷ đồng so với thực hiện 2021 nguyên nhân chủ yếu dự kiến tài trợ Hội hoa xuân: 0,4 tỷ đồng (năm 2021 không thực hiện), dự kiến chi phí ấn phẩm, brochure chuẩn bị cho bán hàng tăng 0,3 tỷ đồng ...
 - Chi phí quản lý doanh nghiệp: tăng 25% tương đương 7,4 tỷ đồng so với thực hiện 2021 do chi phí lương tăng 3,1 tỷ đồng, chi phí teambuilding tăng 0,6 tỷ đồng, chi phí IT tăng 0,75 tỷ đồng, chi phí sửa chữa văn phòng tăng 1,2 tỷ đồng, chi phí phúc lợi cho CBNV tăng 2 tỷ đồng...

Với những lý do nêu trên làm cho lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2022 của Công ty chỉ đạt 5,6 tỷ, giảm 83% tương đương giảm 28,5 tỷ đồng so với thực hiện năm 2021.

Trên đây là Báo cáo kế hoạch kinh doanh năm 2022 của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước. Ban Tổng giám đốc và toàn thể CB.CNV Công ty sẽ quyết tâm thực hiện tốt kế hoạch đề ra. Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua.

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty, kính gửi đến tất cả quý vị lời chúc sức 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

