

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 06 năm 2021

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước;
- Quy chế Quản trị nội bộ của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước;
- Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC Việt Nam (PwC) ngày 11/06/2021.

Ban Kiểm soát (BKS) Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (HIPC) xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2020 như sau:

1. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Căn cứ Nghị quyết số 11/2020/NQ-HIPC-ĐHĐCĐ ngày 30/6/2020 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2020, thành viên BKS có thay đổi như sau:

- Miễn nhiệm tư cách thành viên BKS nhiệm kỳ III (2017 – 2022) kể từ ngày 30/6/2020 đối với:
 - Ông Võ Tuấn Anh – TV BKS
- Bổ sung thành viên BKS nhiệm kỳ III (2017 – 2022) kể từ ngày 30/6/2020 đối với:
 - Ông Hồ Nguyễn Công Khanh
- Ông Dương Minh Nhựt làm việc chuyên trách và phụ trách BKS.

Như vậy, thành phần BKS nhiệm kỳ 2017 - 2022 tính đến thời điểm hiện tại vẫn đảm bảo 3 thành viên gồm:

- | | |
|----------------------------|---------------|
| • Ông Dương Minh Nhựt | Phụ trách BKS |
| • Ông Hồ Nguyễn Công Khanh | Thành viên |
| • Ông Nguyễn Quốc Dũng | Thành viên |

BKS thực hiện công việc theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty.

Hoạt động của BKS tập trung vào các nội dung sau:

- Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2020;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp lệ trong việc ghi chép sổ sách kế toán và lập các báo cáo tài chính hàng quý, năm nhằm đánh giá tính chính xác của các số liệu tài chính;

- Xem xét, kiến nghị xử lý các nội dung còn tồn đọng, chưa được giải quyết từ ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 và các vấn đề phát sinh từ tình hình hoạt động thực tế của Công ty.
- Kiểm tra tình hình thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản;
- Kiểm tra tình hình đầu tư tài chính và góp vốn vào doanh nghiệp khác;
- Xem xét tính hợp lý, hợp lệ của các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban điều hành trong công tác quản lý, điều hành phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế Quản trị nội bộ và tình hình thực tế của Công ty;
- Tham gia các cuộc họp của HĐQT, kiểm tra giám sát việc triển khai thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ đối với HĐQT, Ban điều hành và các cán bộ quản lý.

Trong năm 2020, BKS đã tiến hành 06 phiên họp tập trung, với sự tham gia đầy đủ của các thành viên BKS và thống nhất ban hành các văn bản cụ thể như sau:

STT	Nội dung văn bản	Ngày văn bản
1	Báo cáo của Ban kiểm soát tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2020	26/6/2020
2	Thông báo về việc góp ý dự thảo Quy chế tổ chức và Hoạt động của BKS	24/7/2020
3	Thông báo về việc chỉ đạo phương án xử lý các nội dung còn tồn đọng của ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 của HIPC	27/7/2020
4	Báo cáo về tình hình kiểm tra tài chính và hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2020 của HIPC	15/9/2020
5	Báo cáo về việc kiểm tra chính sách, hệ thống thang bảng lương của HIPC	12/11/2020
6	Thông báo về việc xử lý các nội dung còn tồn đọng của HIPC	12/11/2020
7	Thông báo về việc xử lý các nội dung còn tồn đọng của HIPC	08/01/2021

2. Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT và Ban điều hành:

2.1 Hoạt động của HĐQT:

Căn cứ Nghị quyết số 11/2020/NQ-HIPC-ĐHĐCĐ ngày 30/6/2020 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2020, HĐQT Công ty hiện nay gồm 07 thành viên, trong đó: 03/07 thành viên HĐQT tham gia điều hành (*bao gồm Tổng Giám đốc và 2 Phó Tổng Giám đốc*).

Theo quy định tại Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ về việc *Hướng dẫn quản trị công ty, áp dụng với công ty đại chúng*, Công ty hiện đáp ứng tiêu chí cơ cấu thành viên HĐQT. Công ty cũng đã rà soát lưu ý của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội tại công văn số 1100/SGDHN-QLNY ngày 23/07/2020.

Nhân sự thành viên HĐQT trong năm 2020 đã có những thay đổi như sau:

- Miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022) kể từ ngày 30/6/2020 đối với:
 - Ông Nguyễn Minh Trí – Chủ tịch HĐQT.
 - Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh – Thành viên HĐQT.
 - Bà Trần Đình Thu Nhi – Thành viên HĐQT.

- Bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022) kể từ ngày 30/6/2020 đối với:
 - Bà Hồ Thị Hồng Hạnh
 - Ông Vũ Đình Thi
 - Ông Mai Đăng Khôi

HĐQT đã tuân thủ trình tự, thủ tục triệu tập và tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2020 vào ngày 30/6/2020 theo quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy định nội bộ, đảm bảo và tạo điều kiện tốt để các cổ đông thực hiện các quyền như quyền được tiếp cận thông tin, quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề tại ĐHĐCĐ, quyền đề cử, ứng cử và bầu cử đại diện của mình tham gia vào HĐQT, BKS, ...

Trong năm 2020, HĐQT đã tổ chức 4 phiên họp tập trung và các lần lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản với 17 nghị quyết đã được ban hành. Trong đó, tính từ Đại hội cổ đông thường niên năm 2020, HĐQT đã tổ chức 01 phiên họp tập trung (thực hiện bầu Chủ tịch HĐQT) và các lần lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản với 07 nghị quyết đã được ban hành (*HĐQT không tiến hành phiên họp định kỳ của Quý IV năm 2020*). Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập và tổ chức đúng theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động cũng như Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

Các biên bản họp của HĐQT có đầy đủ chữ ký của các thành viên dự họp, các nghị quyết của HĐQT đều được ban hành một cách hợp lệ trên cơ sở biên bản họp HĐQT và đúng với thẩm quyền quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty.

2.2 Hoạt động của Ban điều hành:

Tính đến thời điểm hiện nay, Ban điều hành có 04 thành viên, gồm Tổng Giám đốc và 03 Phó Tổng Giám đốc. Công ty đã có sự thay đổi về nhân sự điều hành như sau:

+ Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh - Tổng Giám đốc kết thúc nhiệm kỳ kể từ ngày 06/02/2020;

+ Ông Vũ Đình Thi được HĐQT bổ nhiệm giữ vị trí Tổng Giám đốc, nhiệm kỳ 05 năm kể từ ngày 11/02/2020.

+ Ông Đinh Văn Tươi – Phó Tổng Giám đốc nghỉ hưu theo chế độ kể từ ngày 01/09/2020.

Ban điều hành đã chỉ đạo việc thực hiện công bố thông tin theo quy định pháp luật và Điều lệ của Công ty. Tuy nhiên, đối với công bố thông tin báo cáo tài chính thì Công ty liên tiếp chậm trễ, ảnh hưởng đến việc giao dịch trên thị trường, cụ thể:

➤ Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019:

Cổ phiếu HPI bị tạm dừng giao dịch trên hệ thống UPCoM từ ngày 21/5/2020 đến ngày 25/5/2020 và bị hạn chế giao dịch kể từ ngày 26/5/2020. Đến ngày 28/8/2020 thì được đưa ra khỏi diện bị hạn chế giao dịch theo thông báo số 871/TB-SGDHN ngày 26/8/2020 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Bên cạnh đó, do ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 không thông qua một số nội dung quan trọng, bao gồm báo cáo tài chính kiểm toán 2019 nên gây khó khăn cho HIPC trong việc phát hành Báo cáo thường niên năm 2019. Theo các văn bản nhắc nhở của UBCK Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội liên quan đến nội dung này, Công ty đã thực hiện và công bố Báo cáo thường niên năm 2019 vào ngày 17/8/2020 và nêu rõ nội dung báo cáo

thường niên này dựa trên các báo cáo chưa được ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 thông qua. Đồng thời, Công ty đã có văn bản số 411/2020/BC-HIPC-TGD ngày 17/8/2020 về việc *lập và công bố thông tin báo cáo thường niên 2019* gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội để báo cáo và xin ý kiến hướng dẫn đối với sự việc này.

➤ **Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán 2020:**

Do báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 vẫn chưa được thông qua (*BKS đã nêu tại các thông báo gửi đến HĐQT*); đồng thời HĐQT chậm trễ trong việc xử lý một số nội dung do PwC kiến nghị nên đến ngày 11/6/2021 Công ty mới ban hành Báo cáo tài chính năm 2020 nên việc công bố báo cáo tài chính năm 2020 đã kiểm toán và Báo cáo thường niên năm 2021 không được thực hiện theo đúng quy định.

Đây là năm thứ 2 liên tiếp Công ty không thực hiện đúng quy định trong việc công bố thông tin này. Các cơ quan quản lý chức năng đã có các văn bản nhắc nhở và thông báo như sau:

+ Văn bản số 1290/UBCK-GSĐC ngày 05/4/2021 của UBCK Nhà nước đề nghị Công ty thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán và Báo cáo thường niên năm 2020 theo đúng thời hạn quy định của pháp luật.

+ Thông báo số 1606/TB-SGDHN ngày 11/5/2021 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc *nhắc nhở vi phạm trên toàn thị trường đối với các tổ chức đăng ký giao dịch chậm công bố báo cáo tài chính năm 2020 đã kiểm toán*, trong đó có Công ty HIPC.

+ Thông báo số 1776/TB-SGDHN ngày 21/5/2021 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc *tạm dừng giao dịch trên hệ thống giao dịch UPCoM đối với cổ phiếu của các tổ chức đăng ký giao dịch chậm công bố báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán*, trong đó có Công ty HIPC (tạm dừng từ ngày 24/5/2021 đến ngày 26/5/2021).

+ Thông báo số 1886/TB-SGDHN ngày 26/5/2021 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc *hạn chế giao dịch trên hệ thống giao dịch UPCoM đối với cổ phiếu của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (MCK: HPI)*, bắt đầu từ ngày 27/5/2021.

Tại ngày thực hiện báo cáo này, HIPC vẫn chưa nhận được thông báo của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc đưa cổ phiếu HPI ra khỏi diện bị hạn chế giao dịch.

2.3 Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT và Ban điều hành:

Mối quan hệ trong việc phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT và Ban điều hành là phù hợp với các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế Quản trị nội bộ của Công ty. Hoạt động của BKS luôn nhận được sự phối hợp tích cực của HĐQT, Ban điều hành và các phòng ban Công ty, tạo điều kiện cho BKS tiếp cận thông tin, được cung cấp số liệu hoạt động của Công ty một cách đầy đủ và nhanh chóng, giúp BKS hoàn thành nhiệm vụ.

3. Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT năm 2020:

➤ **Tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2020:**

Căn cứ Nghị quyết số 11/2020/NQ-HIPC-ĐHĐCĐ ngày 30/6/2020 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2020, tình hình thực hiện như sau:

• **Các nội dung chưa được thông qua:**

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019.
- Báo cáo hoạt động và báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2019 của HĐQT.

- Báo cáo hoạt động năm 2019 của Ban kiểm soát.
- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 được thực hiện bởi Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam.
- Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ được thực hiện bởi Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam.
- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2019.
- Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2020.

Đến thời điểm thực hiện Báo cáo này, các nội dung nêu trên vẫn chưa được HĐQT trình lại ĐHCĐ xem xét phê duyệt. BKS đã có thông báo số 02/2020/TB-BKS ngày 27/7/2020 gửi HĐQT kiến nghị xem xét xử lý các vấn đề tồn đọng này.

• Các nội dung đã được thông qua:

STT	Nội dung	Tình hình thực hiện
1	Chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2019 và Kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2020	Thực hiện chi trả thù lao đầy đủ và đúng nội dung được phê duyệt.
2	Chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020	- HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 15/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 13/8/2020 chọn Công ty TNHH PwC Việt Nam là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty. - PwC đã phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ 6 tháng và Báo cáo tài chính năm 2020.
3	Miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ III (2017 – 2022) đối với các ông bà có tên sau, kể từ ngày 30/6/2020: - Ông Nguyễn Minh Trí – Chủ tịch HĐQT - Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh – TV HĐQT - Bà Trần Đình Thu Nhi – TV HĐQT - Ông Võ Tuấn Anh – TV BKS	Đã thực hiện.
4	Thông qua kết quả bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022) với các ông bà có tên sau, kể từ ngày 30/6/2020: - Bà Hồ Thị Hồng Hạnh - Ông Vũ Đình Thi - Ông Mai Đăng Khôi	- Đã thực hiện. - HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 12/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 30/6/2020 thống nhất bầu bà Hồ Thị Hồng Hạnh đảm nhiệm vị trí Chủ tịch HĐQT HIPC.
5	Thông qua kết quả bầu bổ sung thành viên BKS nhiệm kỳ III (2017 – 2022) đối với các ông bà có tên sau đây, kể từ ngày 30/6/2020: - Ông Hồ Nguyễn Công Khanh	Đã thực hiện.

STT	Nội dung	Tình hình thực hiện
6	Thông qua chế độ làm việc chuyên trách và phụ trách BKS đối với ông Dương Minh Nhựt và mức lương của thành viên BKS chuyên trách phụ trách BKS.	Đã thực hiện. Ông Dương Minh Nhựt đã ký hợp đồng lao động với HIPC vào ngày 01/7/2020.

➤ **Nghị quyết của Hội đồng quản trị:**

Trong năm 2020, HĐQT đã tổ chức 4 phiên họp tập trung và các lần lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản với 17 nghị quyết đã được ban hành. Trong đó tính từ Đại hội cổ đông thường niên năm 2020, HĐQT đã tổ chức 01 phiên họp tập trung (*thực hiện bầu Chủ tịch HĐQT*) và các lần lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản với 07 nghị quyết đã được ban hành (*HĐQT chưa tiến hành phiên họp định kỳ của Quý IV năm 2020*). Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập và tổ chức đúng theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động cũng như Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

Tuy nhiên, như đã trình bày, HĐQT vẫn chưa đưa ra phương án xử lý nhiều vấn đề còn tồn đọng sau ĐHĐCĐ thường niên 2020 như BKS đã kiến nghị tại thông báo số 02/2020/TB-BKS ngày 27/7/2020.

4. Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2020:

BKS nhất trí với ý kiến của Công ty TNHH PwC Việt Nam (PwC) đối với Báo cáo tài chính (BCTC) năm 2020 là ngoài ý kiến kiểm toán nêu tại “*Vấn đề cần nhấn mạnh*”, BCTC đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày BCTC.

Các vấn đề nhấn mạnh của PwC đã được BKS đề cập tại các thông báo về việc chỉ đạo phương án xử lý các nội dung còn tồn đọng tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.

5. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2020:

Hoạt động kinh doanh của Công ty thực hiện trong năm 2020 đạt kết quả như sau:

- **Tổng doanh thu:** 572.444 triệu đồng, tăng 11% so với kế hoạch năm và đạt 80% so với thực hiện năm 2019.
- **Tổng Chi phí:** 337.756 triệu đồng, đạt 75% so với kế hoạch năm và đạt 22% so với thực hiện năm 2019.
- **Lợi nhuận trước thuế:** 234.688 triệu đồng, vượt 3,47 lần so với kế hoạch năm.

Lưu ý: tại thời điểm thực hiện báo cáo này, BCTC kiểm toán năm 2019 và Kế hoạch kinh doanh năm 2020 đều chưa được ĐHĐCĐ thông qua.

5.1 Về doanh thu:

STT	Chỉ tiêu	TH 2019	KH 2020	TH 2020	TH 2020 / KH 2020	TH 2020 / TH 2019
1	Tổng Doanh thu	715.630	515.923	572.444	111%	80%
1.1	Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	634.684	473.144	484.846	102%	76%
	• <i>DT cho thuê lại đất</i>	587.683	409.750	428.427	105%	73%

STT	Chỉ tiêu	TH 2019	KH 2020	TH 2020	TH 2020 / KH 2020	TH 2020 / TH 2019
	- Giai đoạn 1	115.721	143.722	135.860	95%	117%
	- Giai đoạn 2	471.962	266.029	292.567	110%	62%
	• <i>DT hoạt động dịch vụ khác</i>	<i>56.125</i>	<i>63.393</i>	<i>65.423</i>	<i>103%</i>	<i>117%</i>
	- DT Cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	31.990	38.957	40.570	104%	127%
	- DT Xử lý nước thải	18.043	19.193	20.166	105%	112%
	- DT Nhà lưu trú công nhân	4.267	4.563	4.329	95%	101%
	- DT dịch vụ cung ứng nguồn nhân lực	-	180	-		
	- DT dịch vụ thu gom rác	180	500	-		
	- DT Khác	1.645	-	358		22%
	• <i>Các khoản giảm trừ doanh thu</i>	<i>(9.123)</i>	<i>-</i>	<i>(9.005)</i>		<i>99%</i>
1.2	Doanh thu hoạt động tài chính	76.677	40.405	84.137	208%	110%
	- Lãi tiền gửi ngân hàng	53.836	23.000	61.318	267%	114%
	- Lãi chậm thanh toán	21.280	17.405	20.965	120%	99%
	- Cổ tức được chia	1.561	-	1.853		119%
1.3	Thu nhập khác	4.268	2.375	3.461	146%	81%

- **Hoạt động cho thuê lại đất:** là hoạt động chính của Công ty, doanh thu đạt 428.427 triệu đồng, hoàn thành 105% kế hoạch năm và đạt mức 73% so với thực hiện năm trước. Doanh thu hoạt động này chiếm hơn 77% tổng doanh thu.

Do Công ty đã tạm ngưng kinh doanh từ năm 2019 theo nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 nên nguồn thu từ hoạt động này vẫn hoàn toàn của các hợp đồng từ năm 2018 trở về trước và 2 hợp đồng năm 2019 (là của Công ty TNHH Schindler Việt Nam và Công ty TNHH Nhôm hợp kim Tân Quang - việc ký các hợp đồng cho thuê lại đất này theo các cam kết với khách hàng trước khi tạm ngưng kinh doanh trong năm 2019).

Tính đến cuối năm 2020, tình hình cho thuê đất của Công ty như sau:

Dự án	Tổng diện tích đất thương phẩm (ha)	Lũy kế đến năm 2020 (ha)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế đến 2020
KCN Hiệp Phước GĐ1	232,09	223,6	96,34%
KCN Hiệp Phước GĐ2	358,39	133,58	37,27%

- *Doanh thu cho thuê đất Giai đoạn 1:* thực hiện 135.860 triệu đồng, đạt 95% kế hoạch năm và vượt 17% so với thực hiện năm 2019.
 - + Trong năm 2020, Công ty không cho thuê thêm đất và lũy kế đến cuối năm 2020, tỷ lệ lấp đầy tại Giai đoạn 1 đạt 96,34%.
 - + Doanh thu cho thuê đất tăng so với năm 2019 phần lớn là do ghi nhận từ các hợp đồng lớn đủ điều kiện hạch toán 100% giá trị hợp đồng, cụ thể: Công ty CP Cảng Tân Cảng Hiệp Phước, Công ty TNHH Vi Dan.

Phần lớn nguồn thu từ các hợp đồng được thực hiện theo đúng kế hoạch đề ra, tuy nhiên nguồn thu từ hợp đồng với Công ty Hưng Hưng Long Phước chỉ đạt được hơn 3% nên kết quả thực hiện năm 2020 chỉ đạt được 95% kế hoạch năm.

Lưu ý: tại Báo cáo trình ĐHCĐ năm 2019, BKS đã nêu vấn đề về việc Công ty CP Hùng Vương vẫn chưa thanh toán khoản lãi phạt do chậm thanh toán, ước tính khoảng 91,96 tỷ đồng (tiền thuê đất đã thanh toán đủ). Đến thời điểm thực hiện báo cáo này, Công ty và Công ty CP Hùng Vương vẫn đang làm việc xong để thu hồi khoản nợ này.

- **Doanh thu cho thuê đất Giai đoạn 2:** thực hiện 292.567 triệu đồng, hoàn thành 110% kế hoạch năm và đạt 62% thực hiện năm 2019.

+ Trong năm 2020, Công ty không cho thuê thêm đất và lũy kế đến cuối năm 2020, tỷ lệ lấp đầy tại Giai đoạn 2 đạt 37,27%.

+ Phần lớn các hợp đồng đều được ghi nhận doanh thu theo đúng kế hoạch năm. Một số hợp đồng có mức ghi nhận cao do đủ điều kiện hạch toán 100% giá trị hợp đồng nên doanh thu thực hiện vượt kế hoạch năm. Cụ thể, là các hợp đồng của Công ty Thanh Luân (21,6 tỷ đồng / 553,7 triệu đồng), Công ty Ròng Phương Bắc 2 (18,6 tỷ đồng / 478.2 triệu đồng), Công ty NYK Line (6,6 tỷ đồng / 5,98 tỷ đồng).

Bên cạnh đó cũng có một số hợp đồng có mức ghi nhận doanh thu khá thấp so với kế hoạch cần lưu ý. Cụ thể, là các hợp đồng của Công ty CP SXCN và TM Vít Việt (103 triệu đồng / 4,05 tỷ đồng), Công ty Payola VN Food (308 triệu đồng / 12 tỷ đồng).

Hoạt động này có mức ghi nhận khá thấp so với cùng kỳ năm trước là do cùng kỳ năm trước đã ghi nhận nhiều hợp đồng lớn đủ điều kiện hạch toán 100% giá trị (Vilube, Ròng Phương Bắc 1, Cơ điện MEE, Sơn Jotun, Thiết bị lạnh Klaus...).

Trong năm, Công ty cũng đã ghi nhận khoản giảm trừ doanh thu từ Công ty VN Oil (3,56 tỷ đồng), thu hồi 34.974 m² đất và Công ty Viet Cement (5,45 tỷ đồng), 50.000 m² đất.

Lưu ý: đối với việc giải quyết trường hợp chậm thanh toán của Công ty VN Oil, Công ty đã thực hiện khởi kiện và có kết quả như sau:

➤ Tòa án nhân dân Quận 3 đã có Bản án số 978/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020 v/v “*Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”. Tuy nhiên, kết luận của Bản án này không giải quyết được yêu cầu của HIPC trong đơn khởi kiện nên Ban điều hành đã gửi đơn kháng cáo ngày 14/10/2020 và được phúc thẩm theo Quyết định số 1077/2021/QĐPT-KDTM ngày 16/3/2021 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

➤ Tòa án nhân dân TP. HCM đã có Bản án số 391/2021/KDTM-PT ngày 23/4/2021 và có kết luận không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của HIPC, giữ nguyên bản án sơ thẩm với nội dung chính như sau:

+ Công ty VN Oil thanh toán các khoản tiền: tiền phí bảo dưỡng, tiền phạt chậm thanh toán phí bảo dưỡng, chi phí khôi phục hiện trạng.

+ Không chấp nhận yêu cầu thanh toán của HIPC đối với tiền thuê đất và tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê đất.

- **Hoạt động các dịch vụ khác:** thực hiện 65.423 triệu đồng, hoàn thành 103% kế hoạch năm và tăng 17% so với thực hiện năm 2019, chiếm 11% tổng doanh thu và vẫn chủ yếu

đến từ hoạt động cung cấp nước sạch – lắp đặt đồng hồ nước, xử lý nước thải (năm 2020 tiếp tục ghi nhận nhiều doanh nghiệp gia tăng công suất hoạt động) và cho thuê nhà lưu trú công nhân, cụ thể:

- Doanh thu cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước: thực hiện 40.570 triệu đồng, hoàn thành 104% kế hoạch năm và đạt 127% mức thực hiện năm 2019.
- Doanh thu xử lý nước thải: thực hiện 20.166 triệu đồng, hoàn thành 105% kế hoạch năm và đạt 112% mức thực hiện năm 2019.
- Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân: thực hiện 4.329 triệu đồng, hoàn thành 95% kế hoạch năm và đạt 101% mức thực hiện năm 2019.
- **Doanh thu hoạt động tài chính:** đạt 84.137 triệu đồng, vượt hơn 2 lần so với kế hoạch năm và vượt 10% mức thực hiện năm 2019, chiếm 14,7% tổng doanh thu. Trong đó:
 - Lãi tiền gửi ngân hàng: đạt 61.318 triệu đồng, đạt 2,67 lần so với kế hoạch và vượt 14% mức thực hiện năm 2019. Công ty hiện vẫn đang duy trì khoản tiền gửi khá lớn, khoảng 848,3 tỷ đồng (Các khoản tiền gửi kỳ hạn từ 01 năm trở xuống). Ngoài việc đáp ứng nhu cầu vốn lưu động, khoản tiền gửi còn dùng để bảo đảm khoản vay tại HFIC.
 - Lãi chậm thanh toán: đạt 20.965 triệu đồng, hoàn thành 120% kế hoạch năm, và đạt 99% so với năm trước, là từ các khách hàng thực hiện thanh toán tiền thuê đất theo tiến độ được quy định trong hợp đồng cho thuê lại đất và chịu lãi chậm thanh toán.
 - Cổ tức được chia đạt 1.853 triệu đồng, là cổ tức năm 2019 của Công ty CP Long Hậu (theo Nghị quyết số 10/2020/NQ-LHC-HĐQT ngày 16/7/2020 của HĐQT Công ty CP Long Hậu).

5.2 Về chi phí

STT	Chỉ tiêu	TH 2019	KH 2020	TH 2020	TH 2020 / KH 2020	TH 2020 / TH 2019
2	Tổng Chi phí	1.503.225	448.292	337.756	75%	22%
2.1	Giá vốn	1.446.472	393.964	302.473	77%	21%
	- Giá vốn cho thuê lại đất	1.405.741	339.642	256.323	75%	18%
	+ Giai đoạn 1	33.939	74.728	71.259	95%	210%
	+ Giai đoạn 2	556.050	238.745	341.391	143%	61%
	<i>Điều chỉnh giá vốn</i>	815.752	26.170	(156.327)	-597%	-19%
	- Cung cấp nước sạch và 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	-		
2.2	Chi phí bán hàng	14.328	11.018	4.703	43%	33%
2.3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	36.331	39.939	33.859	85%	93%
2.4	Chi phí tài chính, trong đó:	2.411	-	(4.179)		
	- Trích lập dự phòng đầu tư tài chính (Cty Vie-Pan)	836	-	(2.629)		
	- Trích lập dự phòng đầu tư tài chính (Cty Long Hậu)	1.549	-	(1.549)		
2.5	Chi phí khác	3.684	3.371	900	27%	24%

- Về giá vốn:

- **Giá vốn cho thuê đất:** thực hiện 256.323 triệu đồng, đạt mức 75% kế hoạch năm và 18% so với thực hiện năm 2019.

9


Theo BCTC kiểm toán năm 2019, Công ty đã tạm điều chỉnh giá vốn cho thuê đất của dự án KCN Hiệp Phước GD1 và dự án KCN Hiệp Phước GD2 (theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất được Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM trình Hội đồng thẩm định giá đất TP.HCM ngày 22/8/2019).

Đồng thời, theo BCTC kiểm toán năm 2019, Công ty cũng đã ghi nhận khoản dự phòng trị giá 274.640 triệu đồng liên quan đến các hợp đồng cho thuê lại đất đã ghi nhận doanh thu hằng năm, phát sinh từ việc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất nêu trên (*Dự phòng các chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến các hợp đồng cho thuê đất vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ các hợp đồng đó*).

Do đó, năm 2019, Công ty ghi nhận giá vốn cho thuê lại đất ở mức rất cao. Năm 2020, Công ty không thực hiện kinh doanh cũng như điều chỉnh tiền thuê đất ở dự án KCN Hiệp Phước GD1 và GD2, đồng thời hoàn nhập giá vốn của Công ty VN Oil và Công ty Viet Cement nên giá vốn ghi nhận ở mức khá thấp so với năm 2019.

- Giá vốn cho thuê đất Giai đoạn 1: thực hiện 71.259 triệu đồng, đạt mức 95% so với kế hoạch và 210% so với thực hiện cùng kỳ năm trước. Mức tăng so với cùng kỳ năm 2019 chủ yếu là do ghi nhận doanh thu từ Công ty CP Cảng Tân Cảng Hiệp Phước, giá vốn tăng tương ứng. Tuy nhiên, so với kế hoạch thì chưa ghi nhận được doanh thu như dự tính từ Công ty Hưng Hưng Long Phước nên giá vốn ghi nhận tương ứng ở mức thấp.
- Giá vốn cho thuê đất Giai đoạn 2: thực hiện 341.391 triệu đồng, vượt mức kế hoạch là 43% và đạt 61% mức thực hiện năm 2019. Việc hạch toán giá vốn được thực hiện tương ứng theo tỷ lệ phân bổ doanh thu. Do năm 2019 đã ghi nhận khoản *Dự phòng các chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến các hợp đồng cho thuê đất vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ các hợp đồng đó* nên giá vốn cho các hợp đồng cho thuê lại đất ở GD 2 sẽ tương đương với mức doanh thu ghi nhận trong kỳ. Riêng có trường hợp ngoại lệ sau:
 - + Công ty Schindler và NYK Line là hợp đồng cho thuê lại đất có thời hạn lần lượt là 20 và 21 năm nên với giá vốn theo nghị quyết 07/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 15/6/2020 thì vẫn ghi nhận được lợi nhuận.
 - + Công ty Nhôm Tân Quang: hợp đồng này ký trong năm 2019 nhưng chưa ghi nhận doanh thu trong năm 2019 vì chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đợt 01, nên không ghi nhận khoản trích dự phòng trên. Trong năm 2020 đã ghi nhận toàn bộ giá trị hợp đồng này.
- Điều chỉnh giá vốn: ghi nhận khoản Hoàn nhập giá vốn của công ty thanh lý Công ty VN Oil và Công ty Viet Cement là 108.869 triệu đồng.
- **Giá vốn các dịch vụ khác:**
 - Cung cấp nước sạch và lắp đồng hồ nước: thực hiện 32.225 triệu đồng tương đương 91% kế hoạch, và tăng 17% so với năm trước, chủ yếu là do tăng lượng nước mua vào (đảm bảo cung cấp cho các doanh nghiệp bắt đầu đi vào hoạt động).
 - Xử lý nước thải: thực hiện 10,31 triệu đồng bằng 71% kế hoạch và tăng 3% so với thực hiện năm trước. Các khoản khoản chi phí lớn ghi nhận mức tăng cao như: Chi phí điện

năng (tăng hơn 40%), Chi phí duy tu, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (tăng 2,5 lần), Chi phí lương (tăng gần 41%). Các chi phí khác được kiểm soát tốt.

- **Cho thuê nhà lưu trú công nhân:** thực hiện 3.618 triệu đồng, bằng 86% kế hoạch, và tăng 11% so với năm trước. Hầu hết các chi phí của hoạt động này đều ghi nhận gia tăng, trong đó: gia tăng chủ yếu từ chi phí duy tu, sửa chữa (tăng hơn 8 lần, với giá trị là 145 triệu đồng), chi phí lương tăng 31%, chi phí hành chính tăng 6%.
- **Về chi phí tài chính:** ghi nhận mức hoàn nhập 4,18 tỷ đồng từ khoản đầu tư tài chính tại Công ty cổ phần Long Hậu (1,55 tỷ) và Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật (2,63 tỷ).
- **Về chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:** mức thực hiện lần lượt là 43% và 85% so với kế hoạch năm, bằng 33% và 93% so với thực hiện cùng kỳ. Nhìn chung, do năm nay hoạt động kinh doanh cho thuê đất vẫn tiếp tục tạm dừng, nên phần lớn các chi phí đều giảm mạnh, đặc biệt là các chi phí gắn liền với hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, một số khoản định phí (tiền lương, nhiên liệu, hành chánh, ...) vẫn phải chi đầy đủ, đảm bảo cho hoạt động thường kỳ. Đồng thời trong năm nay, Công ty vẫn tiếp tục chi hoa hồng môi giới cho các hợp đồng đã ký trước đây và được thanh toán đủ.

5.3 Về Kết quả kinh doanh:

STT	Chỉ tiêu	TH 2019	KH 2020	TH 2020	TH 2020 / KH 2020	TH 2020 / TH 2019
1	Tổng doanh thu	715.630	515.923	572.444	111%	80%
2	Tổng chi phí	1.503.225	448.292	337.756	75%	22%
3	Lợi nhuận trước thuế	(787.596)	67.631	234.688	347%	

Với việc tiếp tục tạm ngưng kinh doanh và không điều chỉnh bổ sung giá vốn cho thuê lại đất trong năm 2020, Công ty ghi nhận mức lợi nhuận trước thuế là 234 tỷ đồng, vượt hơn 3 lần so với kế hoạch năm. Tuy mang lại lợi nhuận nhưng lưu ý là cơ cấu lợi nhuận không đến từ hoạt động chính là cho thuê lại đất (*chỉ có các hợp đồng ở Giai đoạn 1 còn mang lại lợi nhuận*) mà đến từ các hoạt động dịch vụ, hoạt động tài chính cũng như từ các hoàn nhập làm giảm chi phí.

Hiện nay, Công ty đang tích cực làm việc với UBND Thành phố để hoàn thiện hồ sơ pháp lý có liên quan, tiếp tục thu hút đầu tư tại KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2.

5.4 Về tình hình tài chính:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019
1	Cơ cấu tài sản		
	Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	41,18%	31,34%
	Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	58,82%	68,66%
2	Cơ cấu nguồn vốn		
	Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	91,52%	100,12%
	Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	8,38%	-0,12%
3	Khả năng thanh toán		
	Khả năng thanh toán hiện hành	0,51	0,38
	Khả năng thanh toán nhanh	0,40	0,29
4	Khả năng sinh lời		

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	48,4%	-124,09%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng Tài sản BQ (ROA)	7,5%	-23,1%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu BQ (ROE)	208%	-202%
5	Đòn bẩy tài chính		
	Tổng tài sản/ Vốn chủ sở hữu	11,9	-831,2
	Nợ vay/ Vốn chủ sở hữu	1,2	-94,0

- **Về Tài sản ngắn hạn:** nhìn chung cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty năm 2020 không có nhiều biến động so với năm 2019, với giá trị là 1.116 tỷ đồng chủ yếu là các khoản tiền gửi Ngân hàng chiếm 77,5%, còn lại là các khoản phải thu ngắn hạn. Trong đó có một số khoản lưu ý như sau:
 - *Tiền mặt và đầu tư tài chính ngắn hạn* (phần lớn là khoản tiền gửi kỳ hạn từ 01 năm trở xuống) chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty, với giá trị 864,6 tỷ đồng, tăng gần 15 tỷ đồng so với năm 2019. Ngoài việc đáp ứng nhu cầu vốn lưu động, khoản tiền gửi còn dùng để bảo đảm khoản vay tại HFIC.
 - *Trả trước cho người bán ngắn hạn:* chủ yếu là khoản chênh lệch còn lại chưa được Công ty Tân Thuận xuất hóa đơn với giá trị là 10,5 tỷ đồng, liên quan đến việc hoàn trả (bổ sung) chi phí đầu tư dự án KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 1, Giai đoạn 2 và dự án nạo vét luồng Soài Rạp (chưa bao gồm chi phí sử dụng vốn).

Vấn đề này đã kéo dài từ năm 2019 đến nay nhưng vẫn chưa được giải quyết. Cục thuế TP.HCM đã có công văn số 8396/CT-TTHT ngày 20/7/2020 về việc lập hóa đơn, nêu rõ Công ty Tân Thuận phải có trách nhiệm lập hóa đơn GTGT trên tổng giá trị hoàn trả để HIPC làm căn cứ hạch toán chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN. HIPC đã có văn bản gửi Công ty Tân Thuận đề nghị giải quyết nhưng chưa được phản hồi.

 - *Phải thu ngắn hạn khác:* ghi nhận mức giảm 19% so với năm 2019, nguyên nhân chủ yếu là do ngân sách Nhà nước hoàn trả một phần chi phí cầu Mương Lớn 1 – Giai đoạn 2, cầu Rạch Rộp 1- Giai đoạn 2 và chi phí nhà máy xử lý nước thải.
- **Về Tài sản dài hạn:** giá trị là 1.595,1 tỷ đồng, giảm 34% so với năm 2019. Nguyên nhân chủ yếu là từ việc điều chỉnh cách hạch toán nguyên giá Bất động sản đầu theo quan điểm của PwC, cụ thể:

Công ty PwC thực hiện bút toán điều chỉnh giảm Bất động sản đầu tư với giá trị 473 tỷ đồng. Việc điều chỉnh bút toán này do có sự khác biệt về phương pháp ghi nhận từ năm 2019 đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam thực hiện, đồng thời làm giảm đi giá trị tổng tài sản tương ứng. Khác biệt giữa hai cách tính của năm 2020 và 2019 đến từ việc xác định tỷ lệ giá vốn của phần bất động sản đã hoàn thành, được xác định là đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu.
- **Về nợ phải trả:** với giá trị là 2.481 tỷ đồng, giảm 29% so với năm 2019. Cơ cấu nợ phải trả của Công ty ghi nhận một số khoản biến động đáng lưu ý như sau:
 - *Nợ ngắn hạn:* đạt mức 2.169,9 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng lớn 87% trong tổng nợ phải trả, ghi nhận giảm 25% (tương đương 725 tỷ đồng) so với năm 2019 chủ yếu là do:

- *Chi phí phải trả ngắn hạn* là 1.671,3 tỷ đồng, giảm 22% tương đương giảm 473 tỷ đồng so với năm 2019. Đây là phần trích trước giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư, trong đó bao gồm trích trước tiền thuê đất trị giá là 1.168,6 tỷ đồng được xác định dựa trên đơn giá tiền thuê đất tạm tính là 1.764.000 đồng/m². Mức giảm này tương ứng với bút toán điều chỉnh giảm Bất động sản đầu tư với giá trị 473 tỷ đồng theo ý kiến của PwC như đã nêu trên.
- *Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn* là 176,5 tỷ đồng, giảm 56,4% tương đương giảm 228,4 tỷ đồng so với năm 2019. Đây là các khoản tiền cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp chưa ghi nhận vào doanh thu, chờ phân bổ theo hợp đồng.
- *Vay ngắn hạn* là 104,6 tỷ đồng, giảm 14,2% tương đương giảm 17,3 tỷ đồng so với năm 2019, chủ yếu do Công ty trả nợ vay.
- *Nợ dài hạn*: đạt mức 311,7 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 13% trong tổng nợ phải trả, giảm 50% tương đương giảm 312,2 tỷ đồng so với năm 2019, nguyên nhân chủ yếu là:
 - *Doanh thu chưa thực hiện dài hạn* là 30,3 tỷ đồng, giảm 39,4 tỷ đồng tương đương giảm 56,5% so với năm 2019.
 - *Vay dài hạn* là 159 tỷ đồng, giảm 42,2% tương đương giảm 116,5 tỷ đồng so với năm 2019.
 - *Dự phòng phải trả dài hạn* là 118,3 tỷ đồng, giảm 57% tương đương giảm 156,3 tỷ đồng so với năm 2019. Đây là khoản dự phòng cho các hợp đồng cho thuê đất đã ký kết có rủi ro lớn mà trong đó những chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan vượt quá những lợi ích kinh tế dự tính thu được từ các hợp đồng này.
- *Về vốn chủ sở hữu*: ghi nhận giá trị là 229,9 tỷ đồng có cải thiện tích cực hơn so với số âm vốn chủ sở hữu (- 4,23 tỷ đồng) của năm 2019 do Công ty đã có lợi nhuận trở lại là 234,1 tỷ đồng so với mức lỗ khá cao trong năm 2019 (lỗ 788,1 tỷ đồng). Tuy nhiên mức lỗ lũy kế đến 31/12/2020 vẫn còn là 511,2 tỷ đồng.

Như vậy, hiện nay tình hình tài chính của Công ty có cải thiện đáng kể thông qua các chỉ số tài chính nêu trên so với năm 2019. Tuy nhiên nội tại vẫn còn nhiều bất ổn, chưa an toàn, hoạt động kinh doanh tồn tại nhiều rủi ro, nguồn vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng khá thấp trong cấu trúc vốn của Công ty do đang còn lỗ lũy kế, cân đối nguồn vốn và tài sản chưa hợp lý do Công ty đang dùng phần lớn nguồn vốn ngắn hạn để tài trợ cho tài sản dài hạn.

Hiện nay, HIPC đã được UBND Thành phố chấp thuận phương án điều chỉnh hình thức thuê đất trả tiền một lần sang hình thức thuê đất trả tiền hàng năm và HIPC tiếp tục phối hợp làm việc với các cơ quan chức năng để có đơn giá thuê đất và hoàn thiện các hồ sơ pháp lý có liên quan. Tuy nhiên, theo đánh giá của BKS, trong thời gian tới, nguồn thu chính từ hoạt động cho thuê lại đất nhiều khả năng vẫn bị sụt giảm mạnh do vẫn tạm ngừng kinh doanh (thời gian hoàn thiện pháp lý, đặc biệt là xác định tổng mức đầu tư và giá vốn kinh doanh, dự kiến sẽ kéo dài), nguồn thu từ các hợp đồng cũ trước đây đang thu hẹp, các mảng dịch vụ khác vẫn ổn định nhưng chưa có sự đột biến. Trong khi đó, các khoản chi thường xuyên và chi phí phải trả liên quan đến tiền thuê đất phải nộp nhà nước, chi phí đền bù giải tỏa, chi cho đầu tư hạ tầng xây dựng cơ bản sẽ phát sinh ngày càng tăng do giá đất dự kiến tăng cao trong quá trình đô thị hóa, giá cả đầu vào nguyên vật liệu tăng... sẽ ảnh hưởng rất lớn đến dòng tiền, khả năng thanh

toán của Công ty, đồng thời làm tăng giá vốn cho thuê đất tại KCN ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian đến.

6. Đánh giá tình hình đầu tư xây dựng:

- *Tình hình thực hiện đầu tư xây dựng:*

+ *Hạ tầng kỹ thuật KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2:*

- *Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa:*
 - Đường số 19, 19A, 20, 22 và 22A (đường trong phân khu công nghiệp hỗ trợ 1): khởi công ngày 20/8/2020, đến 31/12/2020 hoàn thành 60% khối lượng công trình.
 - Đường N3 (đường số 22 đoạn ngoài KCN hỗ trợ): khởi công ngày 05/9/2020, đến 31/12/2020 hoàn thành 40% khối lượng công trình.
- *Phân cầu:*
 - Cầu Cá Chốt giai đoạn 2: Hoàn tất phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công. Chưa triển khai xây dựng.
- *Hệ thống cấp nước:*
 - Hoàn thiện hệ thống trụ cứu hỏa PCCC thuộc KCN hỗ trợ 1, đường số 1, đường số 11 (nối dài) và đường số 24 theo hồ sơ thẩm duyệt PCCC đã được phê duyệt: hoàn tất công tác chuẩn bị đầu tư và lựa chọn nhà thầu.

+ *Hạ tầng khác:*

- Cải tạo hoàn thiện hệ thống PCCC KCN Hiệp Phước giai đoạn 1: hoàn thành.
- Cải tạo hệ thống PCCC Nhà lưu trú công nhân Block 1: hoàn tất cải tạo hệ thống đèn exit, đèn chiếu sáng sự cố.

+ *Công trình sử dụng vốn ngân sách:*

- Cầu Rạch Rộp 1 (giai đoạn 2): Hoàn thành.
- Cầu Mương Lớn 1 (giai đoạn 2): Hoàn thành.

- *Kết quả thực hiện đầu tư xây dựng trong năm 2020:*

- + Tổng giá trị thực hiện đầu tư xây dựng trong năm 2020 là 172.393,2 triệu đồng, đạt 62% kế hoạch dự kiến của năm 2020 (kế hoạch chưa được ĐHĐCĐ thông qua), bao gồm:
 - Hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2: đạt 47% kế hoạch dự kiến của năm 2020.
 - Hạ tầng khác: đạt 15% kế hoạch dự kiến của năm 2020.
 - Công trình sử dụng vốn ngân sách: đạt 100% kế hoạch dự kiến của năm 2020.
- + Kết quả thực hiện:

đvt: triệu đồng

STT	Hạng mục công việc	KH 2020	TH 2020	
			TH	TH/KH
A	Hạ tầng kỹ thuật KCN Hiệp Phước giai đoạn 2	198.613,4	94.056,6	47%
1	Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa	189.250,5	93.953,6	
2	Phân cầu	103,0	103,0	
3	Hệ thống thu gom và xử lý nước thải	7.618,9	0,0	

STT	Hạng mục công việc	KH 2020	TH 2020	
			TH	TH/KH
4	Hệ thống đường ống cấp nước	1.641,0	0,0	
B	Hạ tầng khác	2.314,0	346,0	15%
1	Hệ thống cấp nước bổ sung	752,0	346,0	
	<i>Cải tạo hoàn thiện hệ thống PCCC KCN Hiệp Phước GD 1</i>	<i>346,0</i>	<i>346,0</i>	
	<i>Di dời tuyến ống cấp nước Công ty Saint Gobain VN tại lô C23b</i>	<i>406,0</i>	<i>0,0</i>	
2	Công trình dịch vụ	1.562,0	0,0	
	<i>Cải tạo hệ thống PCCC Nhà lưu trú công nhân Block 1</i>	<i>1.562,0</i>	<i>0,0</i>	
C	Công trình sử dụng vốn ngân sách	77.990,6	77.990,6	100%
1	Cầu Rạch Rộ 1 (Giai đoạn 2)	46.912,0	46.912,0	
2	Cầu Mương Lớn 1 (Giai đoạn 2)	31.078,6	31.078,6	
	Tổng cộng	278.918,0	172.393,2	62%

- Đánh giá công tác thực hiện đầu tư:

- + Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2020 chưa được ĐHĐCĐ thông qua nên chỉ triển khai tiếp các hạng mục được chuyển tiếp từ năm 2019.
- + Việc lựa chọn nhà thầu được thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu và kế hoạch lựa chọn nhà thầu được duyệt.
- + Việc quản lý dự án, quản lý chất lượng công trình thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.
- + Một số hạng mục đầu tư triển khai bị chậm tiến độ.

7. Kiến nghị:

- HĐQT và Ban điều hành chỉ đạo, thúc đẩy quá trình làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để sớm xác định tiền thuê đất phải nộp cho toàn bộ thời gian thuê của dự án KCN Hiệp Phước GD1 (phần diện tích đất còn lại) và dự án KCN Hiệp Phước GD2. Trên cơ sở đó, HĐQT và Ban điều hành cần tập trung xây dựng và có kế hoạch trình ĐHĐCĐ phê duyệt phương án điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án KCN Hiệp Phước GD2.
- Ban điều hành chú trọng công tác tài chính, trong đó lưu ý việc cân đối dòng tiền, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn; công tác dự báo thị trường nhằm phân tích, đánh giá kịp thời, chính xác trước khi xây dựng phương án kinh doanh, chính sách bán hàng, thu hút đầu tư; kế hoạch đầu tư xây dựng phù hợp với kế hoạch kinh doanh; lưu ý kiểm soát chặt chẽ và thực hiện các biện pháp tiết kiệm chi phí, lập kế hoạch hoạt động thận trọng, chi tiết, cụ thể theo từng năm.
- Ban điều hành cần lưu ý đôn đốc các bộ phận liên quan xử lý các hồ sơ còn tồn đọng chưa quyết toán thanh toán và hoàn ứng các khoản tạm ứng nội bộ đang còn tồn đọng kéo dài.
- Ban điều hành chỉ đạo theo dõi, rà soát, đảm bảo thu đúng tiến độ thu tiền đối với các khách hàng thuê đất, cũng như các khoản công nợ tồn đọng, lãi phạt chậm thanh toán phát sinh liên quan theo quy định tại hợp đồng cho thuê đất đã được ký kết và báo cáo, đề xuất biện pháp xử lý trình HĐQT xem xét, quyết định.

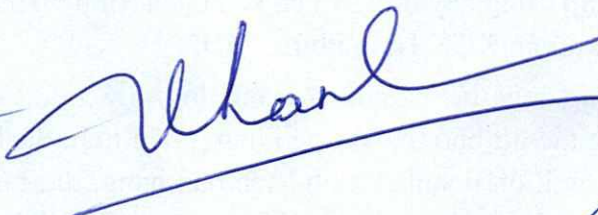
- Ban điều hành thực hiện rà soát, điều chỉnh lại các điều khoản của hợp đồng cho thuê đất nhằm kiểm soát, hạn chế rủi ro phát sinh liên quan, đảm bảo phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh trong giai đoạn hiện nay.
- Ban điều hành tiếp tục liên hệ, làm việc với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè, các cơ quan ban ngành có liên quan đến công tác chuẩn bị, triển khai thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng tại khu 83 ha dự án KCN Hiệp Phước GD2.
- Ban điều hành chỉ đạo các phòng ban liên quan tiếp tục phối hợp thực hiện quyết toán các khoản chi tạm ứng tiền bồi thường với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè; tập trung rà soát, hoàn thiện cơ sở pháp lý của các hồ sơ thỏa thuận chuyển nhượng đất tại KCN Hiệp Phước Giai đoạn 3, Khu Cảng Hiệp Phước và Khu Đô thị Hiệp Phước.
- Ban điều hành khẩn trương rà soát, hoàn thiện hồ sơ quyết toán đầy đủ các hạng mục duy tu, sửa chữa hạ tầng, đảm bảo tuân thủ tính pháp lý phê duyệt và thanh toán theo quy định hiện hành tránh việc tồn đọng kéo dài.
- Ban điều hành chỉ đạo theo dõi diễn biến giá giao dịch cổ phần LHG, xây dựng phương án bán cổ phiếu LHG đảm bảo hiệu quả đầu tư và trình HĐQT xem xét, quyết định đối với khoản đầu tư tại LHG vào thời điểm thích hợp do hiện tại HIPC chỉ sở hữu gần 2% vốn điều lệ LHG; ngoài ra, hiện nay Công ty đang trong giai đoạn chuẩn bị nguồn vốn nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh chính của Công ty.
- Ban điều hành thực hiện báo cáo, phân tích tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt – Nhật trình HĐQT xem xét, đánh giá lại hiệu quả của khoản đầu tư tại đơn vị này.

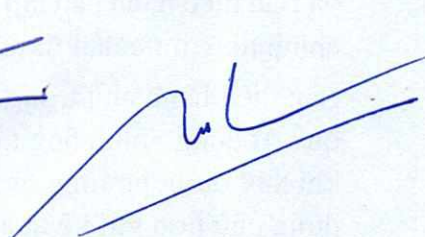
Trên đây là ý kiến, đánh giá của Ban Kiểm soát đối với các mặt hoạt động của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước trong năm tài chính 2020. Kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2021 xem xét thông qua.

Trân trọng ./.

Các thành viên Ban Kiểm soát


Nguyễn Quốc Dũng
Thành viên


Hồ Nguyễn Công Khanh
Thành viên


Dương Minh Nhựt
Thành viên