

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2020

## **BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**

### **Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020**

*Căn cứ:*

- Luật Doanh nghiệp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- 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 2019 của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam ngày 25/6/2020.

Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (Công ty) 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 2019 như sau:

#### **1. Hoạt động của Ban kiểm soát:**

Ban Kiểm soát (BKS) nhiệm kỳ 2017 - 2022 gồm 03 thành viên, tính đến thời điểm hiện tại thành phần BKS gồm:

1. Ông Võ Tuấn Anh                      Thành viên
2. Ông Dương Minh Nhựt              Trưởng ban đến ngày 05/8/2019  
Thành viên từ ngày 06/8/2019 đến nay
3. Ông Nguyễn Quốc Dũng          Thành viên

Hiện tại, BKS chưa có thành viên đảm nhiệm chức danh Trưởng BKS. Nội dung này đã được HĐQT Công ty báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2019 ngày 11/10/2019. Đến ngày 07/11/2019, các thành viên BKS đã họp và thống nhất phân công ông Võ Tuấn Anh là Người phụ trách BKS.

Hoạt động của BKS trong năm 2019 tập trung chủ yếu vào các nội dung cụ thể như sau:

- Tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019;
- 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;
- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện kế hoạch kinh doanh 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 Hội đồng quản trị, kiểm tra giám sát việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với HĐQT, Ban điều hành và các cán bộ quản lý.

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

### 2.1 Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Hội đồng quản trị 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*) – tính đến ngày 06/02/2020 còn lại 02/07 thành viên HĐQT tham gia điều hành (*2 Phó Tổng Giám đốc*) do nhiệm kỳ Tổng Giám đốc của ông Nguyễn Trường Bảo Khánh đã kết thúc ngày 06/02/2020. Hiện nay, Tổng Giám đốc là ông Vũ Đình Thi (*HĐQT bổ nhiệm ngày 11/02/2020*), chưa tham gia Hội đồng quản trị.

Bên cạnh đó, mặc dù số lượng thành viên HĐQT không thay đổi so với năm 2018, tuy nhiên nhân sự thành viên HĐQT trong năm 2019 đã có những thay đổi như sau:

- + Bãi nhiệm tư cách thành viên HĐQT và vị trí Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2017 - 2022 của ông Tề Trí Dũng kể từ ngày 28/6/2019.
- + Miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2017 - 2022 của ông Trần Đăng Linh kể từ ngày 30/9/2019.
- + Bầu bổ sung 02 thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2017 – 2022, gồm ông Nguyễn Minh Trí và ông Nguyễn Văn Thịnh, trong đó ông Nguyễn Minh Trí được HĐQT bầu vào vị trí Chủ tịch HĐQT.
- HĐQT đã tuân thủ trình tự, thủ tục triệu tập và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019 (ngày 28/6/2019), Đại hội đồng cổ đông bất thường 2019 (ngày 11/10/2019), tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản (ngày 29/01/2019) 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 Đại hội đồng cổ đông, quyền đề cử, ứng cử và bầu cử đại diện của mình tham gia vào HĐQT, BKS, ...
- Trong năm 2019, HĐQT đã tổ chức 22 phiên họp tập trung và các lần lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản với 44 nghị quyết đã được ban hành. Trong đó tính từ Đại hội cổ đông thường niên năm 2019, HĐQT đã tổ chức 11 phiên họp tập trung và các lần lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản với 15 nghị quyết đã được ban hành. 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 hoặc các thành viên được ủy quyền 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:

- Tại các phiên họp HĐQT, Ban điều hành đều có đại diện tham dự đầy đủ và đã báo cáo, cập nhật tình hình hoạt động kinh doanh trong kỳ cho các thành viên HĐQT, BKS. Ngoài ra, Ban điều hành đã trình bày các vấn đề trọng yếu còn tồn tại, cũng như đề xuất giải pháp xử lý để HĐQT có cơ sở xem xét, thảo luận và thông qua chủ trương thực hiện.

Tuy nhiên, đến nay, Ban điều hành vẫn chưa tập trung hoàn thiện công tác điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 trình HĐQT xem xét, thông qua làm cơ sở trình ĐHQĐ phê duyệt.

- Tính đến thời điểm 31/12/2019, Ban điều hành có 05 thành viên, gồm Tổng Giám đốc và 04 Phó Tổng Giám đốc. Ngoài ra, tại ngày 11/02/2020, 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.

- 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, riêng việc công bố BCTC soát xét 6 tháng đầu năm 2019 đã được thực hiện chậm hơn so với quy định – (*Chậm nhất là ngày 14/8/2019 phải công bố nhưng đến ngày 30/10/2019 Công ty mới công bố BCTC soát xét 6 tháng đầu 2019*), làm ảnh hưởng đến việc cổ phiếu HPI đã bị tạm dừng giao dịch trên hệ thống UpCoM từ ngày 02/10/2019 đến ngày 04/10/2019 và bị hạn chế giao dịch (*Chỉ được giao dịch vào phiên thứ Sáu hàng tuần*) từ ngày 07/10/2019 đến ngày 14/11/2019.

Ngoài ra, tính đến thời điểm lập báo cáo này, cổ phiếu HPI đã bị tạm dừng giao dịch trên hệ thống UpCoM từ ngày 21/5/2020 đến ngày 25/5/2020 và đang bị hạn chế giao dịch kể từ ngày 26/5/2020 do chậm công bố thông tin BCTC kiểm toán năm 2019.

## 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 Hội đồng quản trị năm 2019:

#### 3.1 Nghị quyết ĐHĐCĐ:

Căn cứ Nghị quyết số 03/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐ ngày 29/1/2019 của ĐHĐCĐ, Nghị quyết số 27/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN, 28/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN và 29/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28/6/2019 của ĐHĐCĐ thường niên 2019 và Nghị quyết số 38/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐBT ngày 11/10/2019 của ĐHĐCĐ bất thường 2019, tình hình thực hiện các nội dung chính như sau:

- Về hoạt động kinh doanh cho thuê đất: Công ty vẫn tạm thời ngừng kinh doanh các lô đất mới trong năm 2019. Doanh thu năm 2019 chủ yếu từ các hợp đồng cho thuê lại đất từ năm 2018 trở về trước được ghi nhận doanh thu theo quy định và từ các hoạt động khác của Công ty (*Chi tiết tại mục 5 của Báo cáo này*).
- Về kế hoạch đầu tư xây dựng: chi tiết tại mục 6 của Báo cáo này.
- Chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2018: Công ty đã thực hiện chi trả đầy đủ theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2018.
- Chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019: Công ty đã ký hợp đồng cung cấp dịch vụ kiểm toán và soát xét báo cáo tài chính năm 2019 với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam vào ngày 19/9/2019.

Do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 diễn ra ngày 28/6/2019 và lần đầu công tác lựa chọn đơn vị kiểm toán phải thực hiện theo hình thức đấu thầu, nên việc thực hiện và công bố BCTC soát xét 6 tháng đầu năm 2019 chậm hơn so với quy định là ngày 14/8/2019 phải công bố nhưng đến 30/10/2019 Công ty mới hoàn tất và công bố báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2019. Vì sự chậm trễ này nên Sở GD&ĐT Hà Nội đã có văn bản thông báo v/v cổ phiếu HPI bị tạm dừng giao dịch trên hệ thống UpCoM từ ngày 02/10/2019 đến ngày 04/10/2019 và bị hạn chế giao dịch từ ngày 07/10/2019 đến ngày 14/11/2019.

- 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*) cho Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (Công ty Tân Thuận):

Căn cứ các Thỏa thuận nguyên tắc số 08/TTNT.IPC.18 ngày 08/02/2018 về việc “Thực hiện hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng Dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước Giai đoạn 01, 02 và dự án Nạo vét luồng Soài Rạp giữa Công ty CP Khu công nghiệp Hiệp Phước và Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp Tân Thuận” và Biên bản làm việc số 09/BB.IPC.18 ngày 06/3/2018 về việc “Xác nhận tổng chi phí đầu tư hoàn trả chính thức liên quan đến Dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 01, 02 và dự án Nạo vét luồng Soài Rạp giữa Công ty CP Khu công nghiệp Hiệp Phước và Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp Tân Thuận”, tiến độ thực hiện công tác này như sau:

+ Tính đến ngày 12/7/2018, Công ty đã thực hiện hoàn trả cho Công ty Tân Thuận với tổng số tiền là 100.889.793.238 đồng.

+ Tính đến ngày 06/11/2019, Công ty Tân Thuận đã xuất 05 hóa đơn GTGT cho Công ty với tổng giá trị là 90.316.478.772 đồng.

Như vậy, phần chênh lệch còn lại 10.573.314.466 đồng (*Phần chuyển giao công nợ ứng trước cho nhà thầu theo hợp đồng*) chưa được Công ty Tân Thuận xuất hóa đơn cho Công ty. Hiện nay, hai doanh nghiệp vẫn đang làm việc để giải quyết khoản chênh lệch này. Công ty cũng đã có văn bản số 53/2020/CV-HIPC-TCKT ngày 05/02/2020 gửi Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh xin ý kiến về vấn đề này nhưng đến nay chưa có văn bản phản hồi.

Lưu ý, giá trị hoàn trả theo Thỏa thuận nguyên tắc số 08 và Biên bản làm việc số 09 nêu trên chưa bao gồm chi phí sử dụng vốn và đến thời điểm hiện nay hai bên chưa ký kết Hợp đồng hoàn trả chi phí chính thức như đã thỏa thuận.

- Hoàn tất các công tác liên quan đến nhân sự HĐQT và BKS như sau:
  - + Bãi nhiệm tư cách thành viên HĐQT và vị trí Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022) của ông Tề Trí Dũng kể từ ngày 28/6/2019.
  - + Miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022) của ông Trần Đăng Linh kể từ ngày 30/9/2019.
  - + Miễn nhiệm chức danh Trưởng Ban kiểm soát của ông Dương Minh Nhựt kể từ ngày 06/8/2019.
  - + Bầu bổ sung 2 thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2017 – 2022): ông Nguyễn Minh Trí (được HĐQT bầu giữ nhiệm vụ Chủ tịch HĐQT) và ông Nguyễn Văn Thịnh.
- Thông qua và ban hành “Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty CP KCN Hiệp Phước (Sửa đổi lần thứ VI)” và “Quy chế nội bộ về quản trị Công ty CP KCN Hiệp Phước (Sửa đổi lần thứ II)”.
- Thông qua kế hoạch chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thư ký HĐQT năm 2019. Công tác chi trả thù lao được Công ty thực hiện đầy đủ và đúng theo Nghị quyết ĐHCĐ.
- Công ty không thực hiện chi trả cổ tức năm 2018. Cổ tức năm 2017 (Tỷ lệ 10% vốn điều lệ) chưa được thực hiện chi trả do chưa hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán cho Nhà nước theo quy định.

### **3.2 Nghị quyết Hội đồng quản trị:**

Trong năm 2019, HĐQT Công ty đã ban hành 44 nghị quyết, trong đó có 15 nghị quyết ban hành từ sau Đại hội cổ đông thường niên năm 2019. Các vấn đề quan trọng đã được HĐQT quyết định theo đúng chức năng nhiệm vụ.

#### 4. Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2019

Ban Kiểm soát nhất trí với ý kiến của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam đối với Báo cáo tài chính (BCTC) năm 2019 là ngoài ý kiến kiểm toán nêu tại “*Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ*” và “*Vấn đề cần nhấn mạnh*”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Bên cạnh đó, theo ý kiến kiểm toán tại “*Vấn đề cần nhấn mạnh*” của BCTC năm 2019: “*Công ty cũng đã ghi nhận khoản dự phòng trị giá 274.639.989.461 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. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền của TP.HCM để xác định giá thuê cuối cùng. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.*”. Theo Thuyết minh số 21 của BCTC: “*Đây là 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*”. Về nội dung này, BKS lưu ý cần xem xét lại điều kiện, tính hợp lý của việc ghi nhận khoản dự phòng phải trả này, đảm bảo đầy đủ cơ sở và phù hợp theo quy định của chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp, trong khi đó BCTC kiểm toán năm 2019 được lập với căn cứ giá vốn tạm tính theo đơn giá thuê đất tạm xác định là 1.764.000 đồng/m<sup>2</sup>.

#### 5. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2019:

Hoạt động kinh doanh của Công ty thực hiện trong năm 2019 đạt kết quả như sau:

- Tổng doanh thu: thực hiện 715.630 triệu đồng, hoàn thành 114% kế hoạch và đạt 72% mức thực hiện của năm 2018.
- Tổng chi phí: thực hiện 1.503.225 triệu đồng, vượt hơn 2,75 lần kế hoạch và tăng khoảng 32% so với thực hiện năm trước.
- Lợi nhuận trước thuế: thực hiện -787.596 triệu đồng.

##### 5.1. Về Doanh thu:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2019	TH 2019	TH 2018	TH 2019 / KH 2019	TH 2019 / TH 2018
1	Tổng Doanh thu	627.453	715.630	996.268	114%	72%
1.1	<i>Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	<i>610.471</i>	<i>634.684</i>	<i>946.117</i>	<i>104%</i>	<i>67%</i>
	- DT cho thuê lại đất	561.154	578.560	900.935	103%	64%
	+ Giai đoạn 1	45.436	115.721	169.187	255%	68%
	+ Giai đoạn 2	515.718	462.839	731.748	90%	63%

STT	Chỉ tiêu	KH 2019	TH 2019	TH 2018	TH 2019 / KH 2019	TH 2019 / TH 2018
	Hoạt động dịch vụ khác	49.317	56.125	45.182	114%	124%
	- DT Cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	29.385	31.990	27.871	109%	115%
	- DT Xử lý nước thải	15.033	18.043	11.424	120%	158%
	- DT Nhà lưu trú công nhân	3.777	4.267	3.751	113%	114%
	- DT Bãi đỗ xe	-	-	-		
	- DT Nước uống đóng chai	-	-	-		
	- DT Sân tennis	105	-	125		
	- DT Dịch vụ cho thuê trạm thu sóng	906	-	714		
	- DT Dịch vụ cho thuê kinh doanh nhà hàng	-	-	-		
	- DT dịch vụ cung ứng nguồn nhân lực	112	-	41		
	- DT dịch vụ thu gom rác	-	180	-		
	- DT Khác	-	1.645	1.256		131%
<b>1.2</b>	<b><u>Doanh thu hoạt động tài chính</u></b>	<b><u>15.923</u></b>	<b><u>76.677</u></b>	<b><u>46.588</u></b>	<b><u>482%</u></b>	<b><u>165%</u></b>
	- Lãi tiền gửi ngân hàng	5.072	53.836	25.361	1061%	212%
	- Lãi chậm thanh toán	10.850	21.280	19.763	196%	108%
	- Cổ tức được chia	-	1.561	1.463		107%
<b>1.3</b>	<b><u>Thu nhập khác</u></b>	<b><u>1.059</u></b>	<b><u>4.268</u></b>	<b><u>3.563</u></b>	<b><u>403%</u></b>	<b><u>120%</u></b>

- **Hoạt động cho thuê lại đất**: là hoạt động kinh doanh chính của Công ty, doanh thu đạt 578.560 triệu đồng, hoàn thành 103% kế hoạch năm và đạt mức 64% so với thực hiện năm trước. Doanh thu hoạt động này chiếm hơn 81% tổng doanh thu và chủ yếu là từ các hợp đồng từ năm 2018 trở về trước do năm 2019 Công ty tạm ngưng kinh doanh theo nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2019. Tuy nhiên, trong năm 2019, Công ty đã thực hiện ký 2 hợp đồng cho thuê lại đất với 2 khách hàng mới tại KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2:

+ Công ty TNHH Schindler Việt Nam – 10.000 m<sup>2</sup>

Lý do: Công ty đã ký hợp đồng đặt cọc với doanh nghiệp này vào tháng 10/2018, đến đầu năm 2019 thì đủ điều kiện để ký hợp đồng thuê lại đất nên Công ty phải thực hiện theo đúng các điều khoản đã cam kết.

+ Công ty TNHH Nhôm hợp kim Tân Quang – 19.860 m<sup>2</sup>

Lý do: Công ty đã ký hợp đồng đặt cọc cho thuê lại đất với doanh nghiệp này vào tháng 6/2016. Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc thì thời hạn ký hợp đồng thuê lại đất đã hết hiệu lực trong năm 2016. Tuy nhiên, trong quá trình làm việc tiếp theo, sau khi xem xét đơn đề nghị tiếp tục thủ tục thuê lại đất và các nỗ lực của doanh nghiệp trong việc hoàn thiện hồ sơ pháp lý để được thuê đất tại khu công nghiệp, Công ty đã gia hạn thời gian ký hợp đồng thuê lại đất với doanh nghiệp đến tháng 9/2019.

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. Trong năm 2019, Công ty chỉ ghi nhận doanh thu phân bổ đối với hợp đồng với Schindler Việt Nam là 1,17 tỷ đồng.

Tính đến cuối năm 2019, Công ty đã cho thuê thêm 2,98 ha đất, cụ thể:

Dự án	Tổng diện tích đất thương phẩm (ha)	TH 2019 (ha)	Lũy kế đến năm 2019 (ha)	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế đến 2019
KCN Hiệp Phước GD1	232,09	0	223,6	96,34%
KCN Hiệp Phước GD2	358,39	2,98	137,1	38,25%

- **Doanh thu cho thuê đất Giai đoạn 1:** thực hiện 115.721 triệu đồng, hoàn thành 255% kế hoạch và đạt 68% thực hiện năm 2018.

+ Trong năm 2019, Công ty không cho thuê thêm đất và lũy kế đến cuối năm 2019, tỷ lệ lấp đầy tại Giai đoạn 1 đạt 96,34%.

+ Doanh thu cho thuê đất tăng mạnh so với kế hoạch 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 Hùng Vương (60,45 tỷ đồng), Công ty TNHH Dược phẩm ATIPHARM (14,98 tỷ đồng), Công ty VILUBE (33,83 tỷ đồng).

Lưu ý, tại KCN Giai đoạn 1, căn cứ hợp đồng cho thuê lại đất đã ký với Công ty CP Hùng Vương, doanh nghiệp này đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Công ty theo điều khoản tại hợp đồng. Cụ thể, đến trước năm 2019, doanh nghiệp chỉ thanh toán 68,6% giá trị hợp đồng và theo quy định tại hợp đồng cho thuê đất khách hàng phải chịu lãi phạt do chậm thanh toán, ước tính khoảng 91,96 tỷ đồng. Trong năm 2019, doanh nghiệp này đã thanh toán đủ tiền thuê đất nhưng chưa thanh toán phần lãi phạt chậm thanh toán. Hiện Công ty và doanh nghiệp này đang làm việc để thu hồi khoản nợ này.

- **Doanh thu cho thuê đất Giai đoạn 2:** thực hiện 462.839 triệu đồng, hoàn thành 90% kế hoạch năm và đạt 63% thực hiện năm 2018.

+ Trong năm 2019, Công ty chỉ thực hiện ký 2 hợp đồng thuê lại đất như đã trình bày ở trên và lũy kế đến cuối năm 2019, tỷ lệ lấp đầy tại Giai đoạn 2 đạt 38,25%.

+ Đa số các hợp đồng cho thuê lại đất có giá trị lớn tại Giai đoạn 2 đều được ghi nhận vào doanh thu theo kế hoạch năm. Một số hợp đồng có mức ghi nhận doanh thu khá thấp so với kế hoạch nên ảnh hưởng đến tình hình chung. Cụ thể, là các hợp đồng thuê lại đất của



Công ty TNHH Golden Health USA (489 triệu đồng / 19,56 tỷ đồng), Công ty CP Payola VN Food (308,13 triệu đồng / 12,32 tỷ đồng) và Công ty TNHH Cơ khí chính xác Thịnh Phát (205,7 triệu đồng / 8,22 tỷ đồng). Căn cứ theo điều khoản của hợp đồng thì các doanh nghiệp này thanh toán chậm hơn tiến độ. Theo số liệu kiểm tra, đến Quý I/2020 thì hợp đồng của Thịnh Phát đã được thanh toán theo đúng tiến độ, các hợp đồng còn lại vẫn chưa thanh toán đủ theo tiến độ.

Lưu ý: hiện nay, Công ty đang tiếp tục giải quyết một số hợp đồng cho thuê lại đất của khách hàng chậm thanh toán, chi tiết như sau:

+ Hợp đồng với Công ty CP Viet Cement Terminal (năm 2016), hiện nay chỉ thu được 30% giá trị hợp đồng. Dự án của doanh nghiệp này không được Hepza cấp phép để triển khai do điều kiện của lô đất để triển khai dự án không phù hợp với quy hoạch cụm cảng số 5. Công ty đã thống nhất với doanh nghiệp này thanh lý hợp đồng thuê lại đất và yêu cầu phải thanh toán tiền thuê đất và lãi phạt chậm thanh toán tính đến ngày thanh lý hợp đồng thuê lại đất.

Tuy nhiên, doanh nghiệp này phản hồi chỉ thanh toán thời gian giữ đất từ 16/12/2016 (ngày ký hợp đồng) đến 11/6/2018 (*Ngày Hepza công bố công văn của Bộ GTVT về việc dự án không phù hợp quy hoạch để triển khai*) và không đồng ý thanh toán lãi phạt chậm thanh toán. Hiện Công ty đang xem xét hướng giải quyết, đảm bảo các yếu tố về pháp lý và hiệu quả tài chính.

+ Hợp đồng với Công ty CP VN Oil (năm 2013), hiện nay chỉ thu được 4% giá trị hợp đồng. Do doanh nghiệp này vi phạm hợp đồng nhiều lần (*Nghĩa vụ thanh toán, triển khai dự án...*) và không có giải pháp để giải quyết dứt điểm các vấn đề còn tồn đọng nên Công ty đã đơn phương chấm dứt việc cho thuê đất và tiếp quản khu đất này. Sau khi Hepza ban hành quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư Nhà máy VN Oil, Công ty đã có văn bản đề nghị VN Oil thanh toán các khoản khi thanh lý hợp đồng (*Chi phí khôi phục hiện trạng khu đất, tiền thuê đất, lãi chậm thanh toán, ...*) nhưng VN Oil không đồng ý và yêu cầu Công ty hoàn trả lại tiền thuê đất đã thanh toán. Hiện Công ty đã khởi kiện VN Oil yêu cầu trả nợ cho Công ty sau khi chấm dứt hợp đồng thuê lại đất (*Ngày 17/01/2020, Tòa án nhân dân quận 3 – TP.HCM đã nhận đơn khởi kiện VN Oil của Công ty*).

Việc thu hồi công nợ cho thuê đất quá thời hạn thanh toán đã được Kiểm toán nhà nước có ý kiến tại Biên bản đối chiếu của Kiểm toán Nhà nước Khu vực IV ngày 18/12/2018 đối với trường hợp của Công ty Hùng Vương, Công ty VN Oil. Mặc dù Công ty đã thực hiện một số biện pháp để thu hồi công nợ đối với 02 khách hàng này cũng như một số trường hợp khác, tuy nhiên đến thời điểm hiện nay Công ty vẫn chưa thu hồi đầy đủ các khoản nợ nêu trên. Bên cạnh đó, BKS lưu ý đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa thực hiện ghi nhận vào báo cáo tài chính các khoản nợ phải thu tiền thuê đất quá thời hạn và lãi phạt do chậm thanh toán của các khách hàng nêu trên.

- **Hoạt động các dịch vụ khác:** thực hiện 56,13 tỷ đồng, hoàn thành 114% kế hoạch năm và vượt 24% thực hiện năm 2018, chiếm 7,7% tổng doanh thu và vẫn chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp nước sạch – lắp đặt đồng hồ nước, xử lý nước thải (*Trong năm 2019 ghi nhận nhiều*

doanh nghiệp chính thức đi vào hoạt động cũng như 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 31,99 tỷ đồng, hoàn thành 109% kế hoạch năm và đạt 115% mức thực hiện năm 2018.
  - Doanh thu xử lý nước thải: thực hiện 18,04 tỷ đồng, hoàn thành 120% kế hoạch năm và đạt 158% mức thực hiện năm 2018.
  - Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân: thực hiện 4,27 tỷ đồng, hoàn thành 113% kế hoạch năm và đạt 114% mức thực hiện năm 2018.
- **Doanh thu hoạt động tài chính:** đạt 76,68 tỷ đồng, vượt hơn 4 lần so với kế hoạch năm và đạt 165% mức thực hiện năm 2018, chiếm 10,58% tổng doanh thu. Trong đó:
- Lãi tiền gửi ngân hàng: đạt 53.836 triệu đồng, vượt hơn 10 lần so với kế hoạch và tăng hơn 2 lần so với năm trước, mức tăng chủ yếu là do Công ty đang duy trì khoản tiền gửi khá lớn, khoảng 843,47 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 hợp đồng cho thuê lại đất có giá trị lớn của khách hàng (*Công ty TNHH Sơn Jotun Việt Nam*).
  - Lãi chậm thanh toán: đạt 21.280 triệu đồng, đạt 196% kế hoạch năm, và tăng 8% 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.

## 5.2. Về Chi phí

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2019	TH 2019	TH 2018	TH 2019 / KH 2019	TH 2019 / TH 2018
2	<b>Tổng Chi phí</b>	<b>547.144</b>	<b>1.503.225</b>	<b>1.141.872</b>	<b>275%</b>	<b>132%</b>
<b>2.1</b>	<b><u>Giá vốn</u></b>	<b><u>486.838</u></b>	<b><u>1.446.472</u></b>	<b><u>1.083.829</u></b>	<b><u>297%</u></b>	<b><u>133%</u></b>
	- Giá vốn cho thuê lại đất	441.843	1.405.741	1.047.414	318%	134%
	+ Giai đoạn 1	10.311	25.593	47.106	248%	54%
	Điều chỉnh giá vốn	-	89.939	151.151		60%
	+ Giai đoạn 2	431.532	564.366	655.239	131%	86%
	Điều chỉnh giá vốn	-	451.203	193.919		233%
	- <u>Dự phòng phải trả cho các hợp đồng cho thuê đất GD 2 có rủi ro lớn</u>		<u>274.640</u>			
	- Cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	28.308	27.493	23.212	97%	118%
	- Xử lý nước thải	13.847	9.985	9.681	72%	103%
	- Nhà lưu trú công nhân	2.553	3.252	3.431	127%	95%

STT	Chỉ tiêu	KH 2019	TH 2019	TH 2018	TH 2019 / KH 2019	TH 2019 / TH 2018
	- Bãi đỗ xe	-		-		
	- Nước uống đóng chai	-	-	-		
	- Sân tennis	-	-	-		
	- Cho thuê trạm thu sóng	-	-	-		
	- Cho thuê kinh doanh nhà hàng	-	-	-		
	- Dịch vụ cung ứng nguồn nhân lực	288	-	90	0%	0%
<b>2.2</b>	<b><u>Chi phí bán hàng</u></b>	<b><u>17.738</u></b>	<b><u>14.328</u></b>	<b><u>17.426</u></b>	<b><u>81%</u></b>	<b><u>82%</u></b>
<b>2.3</b>	<b><u>Chi phí quản lý doanh nghiệp</u></b>	<b><u>41.557</u></b>	<b><u>36.331</u></b>	<b><u>40.739</u></b>	<b><u>87%</u></b>	<b><u>89%</u></b>
<b>2.4</b>	<b><u>Chi phí tài chính, trong đó:</u></b>	<b><u>398</u></b>	<b><u>2.411</u></b>	<b><u>(864)</u></b>	<b><u>607%</u></b>	<b><u>379%</u></b>
	- Trích lập dự phòng đầu tư tài chính (Cty Vie-Pan)	348	836	(958)	240%	-87%
	- Trích lập dự phòng đầu tư tài chính (Cty Long Hậu)	-	1.549	-		
<b>2.5</b>	<b><u>Chi phí khác</u></b>	<b><u>613</u></b>	<b><u>3.684</u></b>	<b><u>742</u></b>	<b><u>601%</u></b>	<b><u>496%</u></b>

**- Về giá vốn:**

➤ **Giá vốn cho thuê đất:** thực hiện 1.405.741 triệu đồng, tăng hơn 3 lần so với kế hoạch và tăng 34% so với thực hiện năm trước.

Theo BCTC kiểm toán năm 2019, Công ty đã tiếp tục **tam điều chỉnh** giá vốn cho thuê đất của dự án KCN Hiệp Phước Giai đoạn 1 và dự án KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2 trên cơ sở đơn giá tiền thuê đất tạm tính là 1.764.000 đồng/m<sup>2</sup> 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.

Theo Nghị quyết số 07/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 15/06/2020, HĐQT Công ty cũng đã thông qua nội dung “*giao Tổng Giám đốc lập BCTC năm 2019 với giá vốn tạm tính theo đơn giá thuê đất phải trả cho Nhà nước (tạm tính) là 1.764.000 đồng/m<sup>2</sup>, phù hợp với tình hình thực tế; đảm bảo đúng theo quy định của chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp, thuế và các quy định pháp luật khác có liên quan*”.

Ngoài ra, 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

hàng 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*). Lưu ý rằng việc ghi nhận khoản dự phòng phải trả này để hạch toán vào giá vốn không tương ứng với việc ghi nhận doanh thu của hợp đồng cho thuê lại đất.

Việc điều chỉnh này đã ảnh hưởng rất lớn đến chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty, đặc biệt là giá vốn cho thuê đất trong năm 2019. Cụ thể:

- Giá vốn cho thuê đất giai đoạn 1: thực hiện 25.593 triệu đồng, tăng 2,5 lần so với kế hoạch và bằng 54% thực hiện năm trước. Mức tăng so với kế hoạch tương ứng với mức ghi nhận doanh thu từ các hợp đồng đủ điều kiện ghi nhận doanh thu một lần phát sinh trong năm 2019. Đồng thời, Công ty tạm ghi nhận bổ sung 89.939 triệu đồng giá vốn của các hợp đồng cho thuê đất đã ghi nhận doanh thu từ năm 2018 trở về trước, làm tăng tổng giá vốn cho thuê đất giai đoạn 1 lên thành 115.532 triệu đồng.
- Giá vốn cho thuê đất giai đoạn 2: thực hiện 564.366 triệu đồng, tăng 1,3 lần so với kế hoạch và bằng 86% so với năm trước. Việc hạch toán giá vốn được thực hiện tương ứng theo tỷ lệ phân bổ doanh thu. Đồng thời, Công ty tạm ghi nhận bổ sung 451.203 triệu đồng giá vốn của các hợp đồng cho thuê đất đã ghi nhận doanh thu từ năm 2018 trở về trước, làm tăng tổng giá vốn cho thuê đất giai đoạn 2 lên thành 1.015.569 triệu đồng.

Ngoài ra, Công ty ghi nhận thêm vào giá vốn khoản dự phòng phải trả trị giá 274.640 triệu đồng liên quan đến các hợp đồng cho thuê lại đất đã ghi nhận doanh thu hàng năm như đã trình bày ở trên, nên tổng giá vốn cho thuê đất năm 2019 ghi nhận là 1.405.741 triệu đồng.

➤ **Giá vốn các dịch vụ khác:**

- Cung cấp nước sạch và lắp đồng hồ nước: thực hiện 27.493 triệu đồng tương đương 97% kế hoạch, và tăng 18% 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*) và giá điện tăng hơn 2,3 lần so với cùng kỳ.
- Xử lý nước thải: thực hiện 9.985 triệu đồng bằng 72% kế hoạch và tăng 3% lần so với thực hiện năm trước. Mức tăng so với cùng kỳ cũng chủ yếu từ giá điện gia tăng. Năm nay hoạt động này giảm chi phí duy tu bảo dưỡng máy móc (*giảm từ 2,5 tỷ còn 464 triệu đồng*) nhưng lại gia tăng chi phí cải tạo Module 1 (*từ 35 triệu đồng lên 2,1 tỷ đồng*). Các chi phí khác được kiểm soát tốt nên nhìn chung mức gia tăng không đáng kể so với thực hiện năm 2018.
- Cho thuê nhà lưu trú công nhân: thực hiện 3.252 triệu đồng, tăng 27% kế hoạch, và bằng 95% so với năm trước. Mức giá tăng so với kế hoạch chủ yếu từ chi phí hành chính có liên quan của hoạt động này. Năm nay, hoạt động này không phát sinh chi phí cải tạo, sửa chữa nên mức thực hiện thấp hơn cùng kỳ.

Nhìn chung, công tác quản lý chi phí đối với các hoạt động dịch vụ khác được Công ty thực hiện khá tốt, mức gia tăng so với năm trước phù hợp với doanh thu, đảm bảo vẫn mang lại lợi nhuận gộp tốt.

- **Về chi phí tài chính:** 2,4 tỷ đồng, tăng gần 4 lần so với mức thực hiện cùng kỳ và tăng hơn 5 lần so với kế hoạch. Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty thực hiện trích lập dự phòng cho 2 khoản đầu tư tài chính tại Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật (Vie-Pan) là 836 triệu đồng (Do năm nay Vie-Pan lại ghi nhận lỗ hoạt động – năm trước khoản đầu tư này được hoàn nhập 958 triệu đồng) và tại Công ty cổ phần Long Hậu là 1,5 tỷ đồng (Do tại thời điểm 31/12/2019 giá giao dịch của cổ phiếu LHG chỉ còn 15.400 đồng/cổ phiếu, giảm so với giá trị đầu tư bình quân của Công ty là 17.118 đồng/cổ phiếu).
- **Về chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:** mức thực hiện lần lượt là 81% và 87% so với kế hoạch năm, bằng 82% và 89% so với thực hiện cùng kỳ. Nhìn chung, do năm nay hoạt động kinh doanh cho thuê đất tạm dừng, nên phần lớn các chi phí đều giảm mạnh, đặc biệt là các chi phí gắn liền với hoạt động kinh doanh (truyền thông, quảng bá thương hiệu, quảng cáo, hội thảo, ...). Tuy nhiên, một số khoản định phí (tiền lương, nhiên liệu, hành chính, ...) 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 nên mức giảm của các chi phí này không tương ứng với mức giảm của doanh thu.

### 5.3. Về Kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2019	TH 2019	TH 2018	TH 2019 / KH 2019	TH 2019 / TH 2018
1	Tổng doanh thu	627.453	715.630	996.268	114%	72%
2	Tổng Chi phí	547.144	1.503.225	1.141.872	275%	132%
3	Lợi nhuận trước thuế TNDN	80.309	(787.596)	(145.604)		541%

Việc tạm ghi nhận bổ sung giá vốn mới như đã trình bày ở trên đã ảnh hưởng lớn đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty với lợi nhuận ghi nhận mức lỗ 787,6 tỷ đồng, không hoàn thành kế hoạch năm 2019 do Đại hội đồng cổ đông giao và **đây là năm thứ 2 liên tiếp Công ty ghi nhận lỗ hoạt động kinh doanh.**

Nếu loại trừ ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá vốn của các hợp đồng cho thuê đất đã ghi nhận doanh thu từ năm từ năm 2018 trở về trước (Chỉ ghi nhận giá vốn mới tạm tính cho năm 2019) và khoản dự phòng phải trả cho các hợp đồng thuê đất có rủi ro lớn thì lợi nhuận trước thuế năm 2019 của Công ty đạt khoảng 28,18 tỷ đồng.

Với kết quả kinh doanh nêu trên, lỗ lũy kế của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2019 là 745.436 triệu đồng đã vượt quá vốn điều lệ của Công ty là 600.000 triệu đồng, vốn chủ sở hữu

bị âm 4.228 triệu đồng. BKS lưu ý về quy định tại Khoản 1, Điều 32 Quy chế Tổ chức và Quản lý Thị trường giao dịch chứng khoán chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 634/QĐ-SGDHN ngày 24/9/2019 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội: “Điều 32 Hạn chế giao dịch. 1. Chứng khoán đăng ký giao dịch bị hạn chế về thời gian giao dịch hoặc biên độ dao động giá giao dịch khi xảy ra một trong các trường hợp sau: ... b) Tổ chức đăng ký giao dịch bị âm vốn chủ sở hữu căn cứ theo báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán hoặc báo cáo tài chính bán niên đã được soát xét...”.

Hoạt động kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng chủ yếu bởi yếu tố tiền thuê đất phải nộp một lần cho nhà nước trong khi hiện tại tiền thuê đất chưa được xác định chính thức và dự kiến nhiều khả năng sẽ ở mức cao trong tương lai. Đây là rủi ro rất lớn, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong các năm sắp tới.

#### 5.4. Về tình hình tài chính

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018
<b>1</b>	<b>Cơ cấu tài sản và nguồn vốn</b>		
	Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	31,34%	35,35%
	Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	68,66%	64,65%
<b>2</b>	<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>		
	Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	100,12%	76,19%
	Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	-0,12%	23,81%
<b>3</b>	<b>Khả năng thanh toán</b>		
	Khả năng thanh toán hiện hành	0,38	0,56
	Khả năng thanh toán nhanh	0,31	0,46
<b>4</b>	<b>Khả năng sinh lời</b>		
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	-124,09%	-15,98%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng Tài sản BQ (ROA)	-23,14%	-5,22%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu BQ (ROE)	-202,04%	-16,87%
<b>5</b>	<b>Đòn bẩy tài chính (TS/VCSH)</b>	<b>-831,21</b>	<b>4,20</b>

- Về Tài sản ngắn hạn: nhìn chung cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty không có nhiều biến động so với năm 2018, với giá trị giảm gần 5%. Một số khoản lưu ý:
  - 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. Khoản tiền gửi bao gồm khoản bảo đảm hợp đồng cho thuê lại đất có giá trị lớn của khách hàng (Công ty TNHH Sơn Jotun Việt Nam).

- Trả trước cho người bán ngắn hạn: chủ yếu là khoản ứng trước cho Công ty Tân Thuận 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) như đã trình bày ở phần trên.
- Phải thu ngắn hạn khác: ghi nhận mức giảm khá lớn, chủ yếu là chi tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng (Giảm 86,7% so với năm trước do Công ty đã nhận được hồ sơ bồi thường tại dự án KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2). Ngoài ra, Công ty cũng ghi nhận mức tăng khoản phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Mương Lớn 1 – Giai đoạn 2 (tăng hơn 11 lần so với năm trước) và cầu Rạch Rộp 1 – Giai đoạn 2 (tăng hơn 18 lần so với năm trước).

Đồng thời, như đã trình bày ở trên, BKS lưu ý đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa thực hiện ghi nhận vào báo cáo tài chính các khoản nợ phải thu tiền thuê đất quá thời hạn và lãi phạt do chậm thanh toán của một số khách hàng.

- Về Tài sản dài hạn: cơ cấu tài sản dài hạn của Công ty không có nhiều biến động so với năm 2018, với giá trị có sự gia tăng hơn 13%, chiếm tỷ trọng 68,7% tổng tài sản. Trong năm nay, Công ty còn phải trích lập dự phòng đầu tư tài chính tại Công ty CP Long Hậu và Công ty Vie-Pan.
- Cơ cấu nợ phải trả của Công ty ghi nhận một số khoản biến động đáng lưu ý:
  - Phải trả người lao động giảm, Công ty thực hiện chi trả đầy đủ các khoản lương và KPI cho người lao động, bao gồm là tiền lương tháng 13 và KPI - đánh giá hiệu quả công việc năm 2018.
  - Chi phí phải trả ngắn hạn: ghi nhận tăng 975,85 tỷ đồng. Đây là phần trích trước chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư, trong đó bao gồm trích trước tiền thuê đất trị giá là 1.563,689 tỷ đồng được xác định dựa trên đơn giá tiền thuê đất tạm tính là 1.764.000 đồng/m<sup>2</sup>.
  - Vay ngắn hạn tăng 87% so với đầu kỳ, chủ yếu do phân loại lại các khoản nợ dài hạn đến hạn trả. Vay dài hạn giảm 27% so với đầu kỳ do trả nợ vay và phân loại lại nợ vay. Trong năm, Công ty thực hiện vay thêm 121 tỷ đồng, trả nợ vay 166 tỷ đồng và phân loại nợ dài hạn đến hạn trả 120 tỷ đồng.  
Tỷ lệ nợ vay ngắn hạn và dài hạn / vốn điều lệ đang ở mức 66%, giảm so với mức 74% của năm trước.
  - Vốn chủ sở hữu ghi nhận mức âm 4,23 tỷ đồng do Công ty tạm điều chỉnh giá vốn và ghi nhận thêm vào giá vốn 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 như đã trình bày.
  - Khả năng thanh toán của Công ty giảm so với năm 2018, do ảnh hưởng của việc tạm điều chỉnh giá vốn cho thuê đất của dự án KCN Hiệp Phước GĐ1 và KCN Hiệp Phước GĐ2 như đã trình bày.

- Như vậy, tính đến thời điểm hiện nay tình hình tài chính của Công ty có dấu hiệu không an toàn, hoạt động kinh doanh tồn tại nhiều rủi ro, đặc biệt trong thời gian tới dự kiến nguồn thu từ hoạt động cho thuê đất nhiều khả năng sẽ bị sụt giảm do tạm ngừng kinh doanh, giá cho thuê đất dự kiến tăng cao vì ảnh hưởng của việc tăng giá vốn và khi tiền thuê đất phải nộp nhà nước được xác định chính thức sẽ ảnh hưởng rất lớn đến dòng tiền, khả năng thanh toán của Công ty.

## 6. Tình hình thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản:

- Tình hình thực hiện đầu tư:
  - San nền: Đã hoàn tất san nền lô F3 (13,57ha) và lô F7 (5,07ha). Đã phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu bước chuẩn bị đầu tư dự án thành phần DATP11 [San nền các lô đất còn lại]. Đang thực hiện bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án thành phần DATP11.
  - Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, thoát nước mưa, cấp nước, chiếu sáng, cây xanh*):
    - ✓ Đã phê duyệt dự án thành phần DATP13 [Đường – vỉa hè (giai đoạn 1), hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, cây xanh và chiếu sáng các tuyến đường còn lại theo quy hoạch điều chỉnh], đã phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án thành phần DATP13.
    - ✓ 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 Rạch Rộp 1 – giai đoạn 2 (*sử dụng vốn ngân sách Thành phố*): hoàn tất 60% khối lượng công trình.
    - ✓ Cầu Mương lớn 1 – giai đoạn 2 (*sử dụng vốn ngân sách Thành phố*): hoàn tất 70% khối lượng công trình.
    - ✓ Cầu Cá Chốt (giai đoạn 2): đã phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án thành phần DATP15, đã hoàn tất bước khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công.
  - Hệ thống thu gom và xử lý nước thải: hoàn tất đưa vào sử dụng Module 2 Nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2.
  - Tuyến ống thu gom nước thải bổ sung cho Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1: đã hoàn thành.
  - Hệ thống cấp nước bổ sung Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1: hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư hạng mục cải tạo, hoàn thiện hệ thống PCCC KCN Hiệp Phước giai đoạn 1, đang triển khai thi công.
  - Một số hạng mục xem xét chưa triển khai theo kế hoạch năm 2019 do chưa mang tính cấp thiết và chưa có nhu cầu kinh doanh: Bãi đậu xe, Nhà hành chính, Nhà xưởng tiêu chuẩn và công tác điều chỉnh quy hoạch.
- Công tác thực hiện đầu tư:
  - Trình tự, thủ tục đầu tư các dự án thành phần, các hạng mục dự án tuân thủ theo quy định pháp luật hiện hành.



- Công tác phê duyệt hồ sơ dự án được thực hiện theo đúng thẩm quyền.
  - Việc lựa chọn nhà thầu thực hiện các gói thầu của các dự án tuân thủ theo quy định pháp luật về đấu thầu và kế hoạch lựa chọn nhà thầu được duyệt.
  - Thực hiện việc quản lý dự án, quản lý chất lượng công trình theo các quy định pháp luật hiện hành.
  - Một số hạng mục đầu tư triển khai thực hiện chậm so với kế hoạch.
  - Phải đầu tư bổ sung một hạng mục vào dự án cho phù hợp với các quy định pháp luật liên quan là hạng mục Hoàn thiện hệ thống PCCC - Dự án "Module 1 nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN HP GD2 công suất Q = 3000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, sử dụng nguồn dự phòng phí của dự án thành phần DATP7 không làm ảnh hưởng đến tổng mức đầu tư của dự án; hạng mục bổ sung được phê duyệt chủ trương thực hiện tại Nghị quyết 43/2019/NQ-HIPC-HĐQT ngày 21/11/2019.
- Kết quả thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản trong năm 2019:
- Tổng giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản trong năm 2019 là 188.461,9 triệu đồng, đạt 66% kế hoạch của năm 2019, bao gồm:
    - ✓ Công trình hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2: đạt 35% kế hoạch năm 2019.
    - ✓ Công trình hạ tầng khác: đạt 25% kế hoạch năm 2019.
    - ✓ Công trình sử dụng vốn ngân sách: đạt 100% kế hoạch năm 2019.
  - Kết quả thực hiện:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Hạng mục công việc	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	
			Thực hiện	TH/KH
<b>A</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2</b>	<b>124.859,9</b>	<b>44.239,1</b>	<b>35%</b>
1	San nền đất kinh doanh, hạ tầng kỹ thuật	42.165,9	42.165,9	100%
2	Đường- vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa	79.364,0	1.177,6	1%
3	Phản cầu	968,1	865,1	89%
4	Hệ thống đường ống cấp nước	1.001,9	30,5	3%
5	Nhà hành chính	1.060,0	-	0%
6	Dịch vụ	300,0	-	0%
<b>B</b>	<b>Hạ tầng khác</b>	<b>19.856,9</b>	<b>4.952,4</b>	<b>25%</b>
1	Bãi đậu xe	13.853,0	-	0%
2	Tuyến ống thu gom nước thải bổ sung	4.932,0	4.932,0	100%

STT	Hạng mục công việc	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	
			Thực hiện	TH/KH
3	Hệ thống cấp nước bổ sung	313,4	20,4	7%
4	Công trình dịch vụ	568,5	-	0%
5	Nhà xưởng tiêu chuẩn	190,0	-	0%
<b>C</b>	<b>Công trình sử dụng vốn ngân sách</b>	<b>139.270,4</b>	<b>139.270,4</b>	<b>100%</b>
1	Cầu Rạch Rộ 1 (giai đoạn 2)	68.933,6	68.933,6	100%
2	Cầu Mương Lớn 1 (giai đoạn 2)	70.336,9	70.336,9	100%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>283.987,2</b>	<b>188.461,9</b>	<b>66%</b>

## 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 ĐHCĐ phê duyệt phương án điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án KCN Hiệp Phước GD2 do ảnh hưởng của việc nộp tiền thuê đất trên cơ sở Biên bản đối chiếu của Kiểm toán Nhà nước ngày 18/12/2018 và các văn bản hướng dẫn liên quan của các cơ quan ban ngành Thành phố.

- 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 trước khi trình HĐQT, ĐHCĐ thông qua.
- 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 có kế hoạch triển khai thực hiện công việc kiểm toán BCTC năm, BCTC soát xét bán niên, đảm bảo việc công bố thông tin đúng theo quy định.

- 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 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 Hội đồng quản trị xem xét, quyết định đối với khoản đầu tư tại LHG vào thời điểm thích hợp do hiện tại HIPC chỉ sở hữu 1,95% 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 2019. Kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2020 xem xét thông qua.

Trân trọng kính chào.

**Các thành viên Ban Kiểm soát trân trọng kính trình**



**Nguyễn Quốc Dũng**  
Thành viên



**Võ Tuấn Anh**  
Thành viên



**Dương Minh Nhựt**  
Thành viên