



HIEP PHUOC INDUSTRIAL PARK

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

BÁO CÁO | 2024 THƯỜNG NIÊN

MỤC LỤC

I. THÔNG TIN CHUNG	2
1. Thông tin khái quát	2
2. Quá trình hình thành và phát triển	2
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	3
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	3
5. Định hướng phát triển	5
6. Các rủi ro	5
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024	7
1. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024	7
2. Tổ chức và nhân sự	9
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	10
4. Tình hình tài chính	14
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	16
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty	17
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	19
1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024	19
2. Tình hình tài chính: Biến động Tài sản – Nguồn vốn năm 2024	20
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	21
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai	21
5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) hoặc thay đổi cần lưu ý: Không có	21
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty	22
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG NĂM 2024	22
1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty năm 2024	22
2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty	23
3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	23
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY	24
1. Hội đồng quản trị	24
2. Ban kiểm soát	26
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS và Ban Tổng giám đốc	27
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2024	28



I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

Tên công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC.
Tên tiếng Anh	HIEP PHUOC INDUSTRIAL PARK JOINT STOCK COMPANY.
Tên viết tắt	HIPC.
	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0305046979 (số cũ 4103007006) do Sở KH&ĐT TP. HCM cấp ngày 14/6/2007 và điều chỉnh lần thứ 10 ngày 22/03/2023.
Vốn điều lệ	600.000.000.000 đồng (Sáu trăm tỷ đồng).
Địa chỉ	Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Điện thoại	(84.28) 37800345.
Fax	(84.28) 37800341.
Website	www.hiepphuoc.com
Mã cổ phiếu	HPI.

2. Quá trình hình thành và phát triển

2007	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước được thành lập từ việc cổ phần hóa dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 thuộc Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.
28/5/2007	Công ty tổ chức Đại hội cổ đông thành lập công ty, bầu Hội đồng quản trị (HDQT), Ban kiểm soát (BKS) nhiệm kỳ I (2007-2012) và đăng ký kinh doanh với số vốn điều lệ ban đầu 60 tỷ đồng.
10/2010	HIPC đủ điều kiện là công ty cổ phần đại chúng.
06/2011	Tăng vốn điều lệ từ 60 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng.
20/4/2012	Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2012 đã tiến hành bầu HDQT, BKS nhiệm kỳ II (2012 - 2016).
07/2013	Toàn bộ cổ phiếu của công ty – Mã chứng khoán HPI - đã được lưu ký tại Trung tâm lưu ký chứng khoán (VSD) theo quy định của pháp luật.
09/2013	HIPC góp vốn với Vie-Pan Industrial Park Co., Ltd để thành lập công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật (Vie – Pan Techno Park) với vốn điều lệ tương đương 5 triệu đô la Mỹ, trong đó HIPC góp 45%.
12/2014	Dự án Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật đã chính thức hoàn thành và đi vào hoạt động.
12/2016	Hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng.
04/2017	ĐHĐCĐ thường niên 2017 đã tiến hành bầu HDQT, BKS nhiệm kỳ III (2017-2023).

10/2017	Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch trên thị trường UpCoM - sàn giao dịch cổ phiếu của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà nội (“SGDCK HN”) với mã cổ phiếu HPI theo quyết định số 806/QĐ-SDGHN do SGDCK HN cấp ngày 26 tháng 9 năm 2017.
08/2023	Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ IV (2022-2027)

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính	Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN tại TP.HCM để cho thuê lại đất công nghiệp.
Các lĩnh vực kinh doanh khác	Cung cấp nước sạch, dịch vụ duy tu bảo dưỡng hạ tầng, dịch vụ xử lý nước thải, dịch vụ cho thuê nhà lưu trú công nhân...
Địa bàn kinh doanh	HIPC có địa bàn kinh doanh là KCN Hiệp Phước (giai đoạn 1 và giai đoạn 2), tọa lạc tại Xã Long Thới và xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP. HCM.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

4.1. Mô hình quản trị

Mô hình quản trị của HIPC: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc.

- **Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ):** Công ty hoạt động theo mô hình công ty cổ phần. ĐHĐCĐ là cơ quan quyền lực cao nhất, có quyền quyết định các vấn đề của Công ty theo quy định của pháp luật và tại điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ tổ chức họp thường niên để thông qua các chủ trương, định hướng và kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm/ trung hạn và dài hạn. Ngoài ra, ĐHĐCĐ được tổ chức họp bất thường theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty nếu có những vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

- **Hội đồng quản trị (HĐQT):** HĐQT do ĐHĐCĐ bầu ra, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề quan trọng liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Hiện có 02/07 thành viên HĐQT tham gia công tác điều hành. Nhiệm kỳ IV của HĐQT là 05 năm (2022-2027). Vào ngày 24/2/2023, HĐQT đã tiến hành họp và bầu Chủ tịch HĐQT.

- **Ban kiểm soát (BKS):** BKS đương nhiệm gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ 05 năm (2022-2027). BKS là do ĐHĐCĐ bầu ra, có nhiệm vụ giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản trị, điều hành Công ty. BKS cũng có trách nhiệm thẩm định các báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính; xem xét các sổ sách kế toán và các công việc điều hành... BKS hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc. Vào ngày 24/2/2023, BKS đã tiến hành họp và bầu Trưởng BKS.

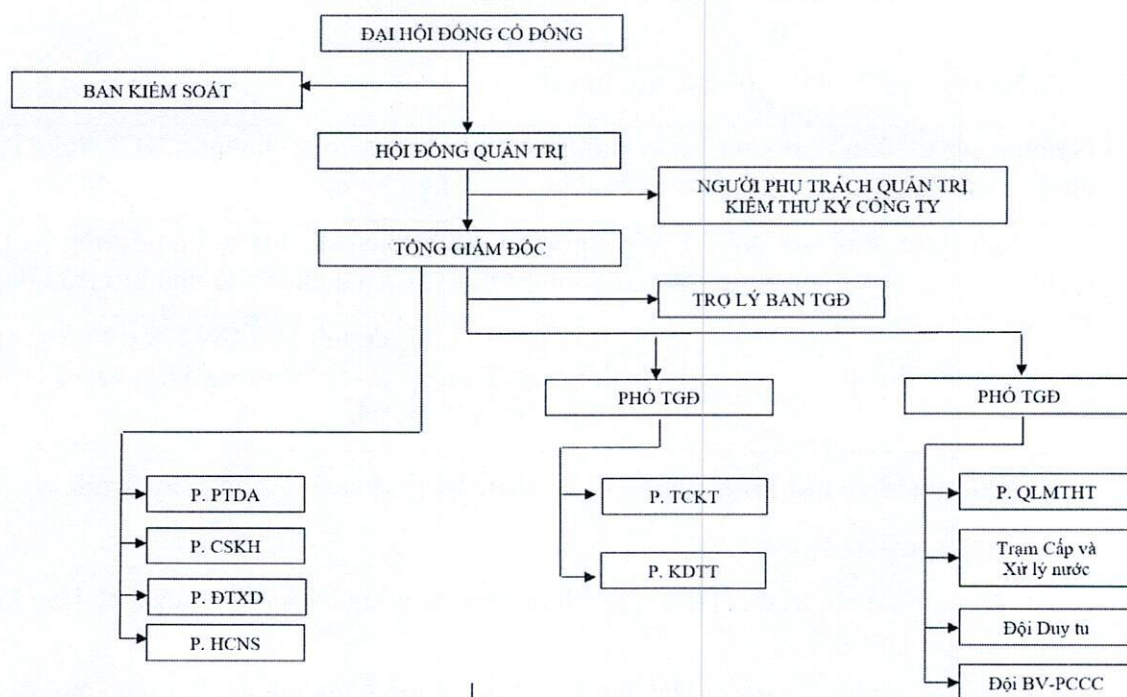
- **Ban Tổng giám đốc (BTGD):** BTGD gồm 01 Tổng giám đốc và 02 Phó Tổng giám đốc. Tổng giám đốc là đại diện theo pháp luật, điều hành mọi hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Các Phó Tổng giám đốc được Tổng giám đốc ủy quyền phụ trách các lĩnh vực hoạt động của công ty.

4.2. Cơ cấu bộ máy quản lý:

- Sơ đồ tổ chức bộ máy Công ty tính đến ngày 31/12/2024:



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN KCN HIỆP PHƯỚC



4.3. Công ty liên kết

Căn cứ theo Quyết nghị số 07/NQ/HĐQT/HIPC/13 ngày 27/08/2013 của Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước chấp thuận chủ trương hợp tác đầu tư với Vie-Pan Industrial Park Co., Ltd để thành lập Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt – Nhật.

Tên công ty	CÔNG TY TNHH KHU KỸ NGHỆ VIỆT NHẬT
Giấy chứng nhận ĐKDN	Số 0312476757 do Sở KH&ĐT TP. HCM cấp ngày 05/09/2013 và điều chỉnh lần thứ 3 ngày 20/02/2023.
Vốn điều lệ	105.000.000.000 đồng (Một trăm lẻ năm tỷ đồng).
Tỷ lệ góp vốn của HIPC	45% tổng vốn điều lệ.
Ngành nghề	Cho thuê nhà xưởng xây sẵn và cung cấp dịch vụ quản lý.
Địa chỉ	Lô D6, KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 2, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Điện thoại	(84.28) 37 81 87 87
Fax	(84.28) 37 81 90 19

5. Định hướng phát triển

Công ty định hướng phát triển Khu công nghiệp Hiệp Phước theo mô hình Khu công nghiệp xanh, bền vững, ứng dụng công nghệ hiện đại và tối ưu hóa sử dụng tài nguyên. Công ty ưu tiên thu hút các dự án công nghệ cao, thân thiện với môi trường, ít thâm dụng lao động và phù hợp với quy hoạch phát triển bền vững.

5.1. Phát triển bền vững và bảo vệ môi trường

- Xây dựng KCN sinh thái với không gian xanh, tiết kiệm năng lượng và quản lý tài nguyên hiệu quả.
- Khuyến khích doanh nghiệp áp dụng công nghệ sạch, giảm thiểu phát thải, tăng cường tái chế.
- Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định môi trường, hợp tác với cơ quan chức năng để nâng cao hiệu quả giám sát và bảo vệ môi trường.

5.2. Trách nhiệm với cộng đồng và xã hội

- Đóng góp vào phát triển kinh tế - xã hội địa phương, tạo việc làm ổn định và nâng cao chất lượng lao động.
- Thực hiện các chương trình an sinh xã hội, cải thiện đời sống người lao động và cộng đồng xung quanh.

5.3. Nâng cao chất lượng dịch vụ và môi trường đầu tư

- Cải tiến quy trình hỗ trợ nhà đầu tư, đơn giản hóa thủ tục pháp lý, nâng cao chất lượng dịch vụ.
- Ứng dụng công nghệ số trong quản lý và vận hành, tối ưu hóa hiệu suất hoạt động của KCN.
- Tạo môi trường kinh doanh minh bạch, thuận lợi, gia tăng lợi thế cạnh tranh cho doanh nghiệp.

Với định hướng này, Công ty cam kết phát triển KCN Hiệp Phước trở thành khu công nghiệp kiểu mẫu, đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế bền vững của địa phương và quốc gia.

6. Các rủi ro

6.1. Rủi ro về kinh tế

Với ngành nghề kinh doanh chủ yếu là đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng KCN nên hoạt động kinh doanh của HIPC phụ thuộc trực tiếp vào tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế trong và ngoài nước, đặc biệt phụ thuộc vào khả năng thu hút nguồn vốn FDI.

Trong trường hợp các chính sách vĩ mô, hạ tầng kinh tế - xã hội và cơ chế hỗ trợ doanh nghiệp không được xây dựng đồng bộ, phù hợp, Việt Nam có thể mất lợi thế cạnh tranh trong chuỗi giá trị toàn cầu. Điều này có thể làm suy giảm dòng vốn FDI, ảnh hưởng đến tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp, qua đó tác động trực tiếp đến hiệu quả hoạt động và chiến lược phát triển của công ty.

6.2. Rủi ro về luật pháp

Là doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, HIPC chịu sự điều chỉnh của các quy định pháp luật liên quan đến doanh nghiệp, chứng khoán và thị trường chứng khoán liên quan. Bên cạnh đó, hoạt động đầu tư và phát triển khu công nghiệp còn chịu sự tác động của Luật Đất đai, chính sách đền bù giải phóng mặt bằng và các quy định liên quan đến kinh doanh bất động sản.

Sự thay đổi không nhất quán hoặc thường xuyên điều chỉnh của các chính sách pháp lý có thể ảnh hưởng đến môi trường đầu tư, làm giảm sức hút đối với các doanh nghiệp trong và ngoài nước có nhu cầu thuê đất tại khu công nghiệp. Điều này có thể gây tác động tiêu cực đến tiến độ khai thác quỹ đất, hiệu suất đầu tư và sự phát triển bền vững của công ty.

6.3. Rủi ro về giải phóng mặt bằng

Việc đền bù giải phóng mặt bằng là một trong những thách thức lớn trong quá trình hình thành và phát triển KCN, thường xuyên gặp nhiều vướng mắc về pháp lý và thực tiễn. Những năm gần đây, quỹ đất ngày càng khan hiếm, dẫn đến chi phí đền bù gia tăng, ảnh hưởng trực tiếp đến khung giá bồi thường.

Sự biến động này không chỉ làm gia tăng chi phí đầu tư mà còn tác động đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty, ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính của dự án. Vì vậy, việc có chiến lược quản lý chi phí đền bù hợp lý và linh hoạt là yếu tố quan trọng để đảm bảo tiến độ và hiệu quả đầu tư.

6.4. Rủi ro về dự án

Công ty đang triển khai đầu tư hạ tầng dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 với các công trình lớn như tuyến đường trục Bắc – Nam (tuyến giao thông huyết mạch nối liền toàn bộ KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 và 2 xuống khu vực KCN Hiệp Phước giai đoạn 3, Cảng Hiệp Phước). Trong quá trình đầu tư, Công ty phải đối mặt với những khó khăn về đền bù giải tỏa, về pháp lý liên quan đến đất đai, về tác động ảnh hưởng đến môi trường, về nhu cầu vốn tài trợ cho dự án... Tất cả các yếu tố này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến việc triển khai và hiệu quả đầu tư của dự án đồng thời ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, giá vật tư xây dựng biến động, nền đất yếu cũng là các yếu tố rủi ro có thể làm tăng giá thành đầu tư xây dựng dự án.

Ngoài ra, giá cho thuê đất của nhà nước cũng là một nhân tố rủi ro lớn vì đến nay Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh và các sở ngành liên quan chưa có thông báo chính thức về đơn giá thuê đất mà Công ty phải trả cho ngân sách. Điều này dẫn đến thực tế là công ty chưa thể xây dựng giá vốn (tạm tính) để cho thuê lại đất đối với các nhà đầu tư.

6.5. Rủi ro cạnh tranh

Các nhà đầu tư nước ngoài với kinh nghiệm quản lý dày dặn và tiềm lực tài chính mạnh đang trở thành đối thủ cạnh tranh trực tiếp của các doanh nghiệp trong nước trong lĩnh vực phát triển KCN. Đặc biệt, các doanh nghiệp đến từ Trung Quốc, Hàn Quốc, Singapore và Nhật Bản có lợi thế về quy mô, chiến lược phát triển và khả năng thu hút khách hàng quốc tế, tạo áp lực lớn lên các KCN trong nước.

Trong bối cảnh đó, KCN Hiệp Phước hiện chưa có đơn giá thuê đất do Nhà nước ban hành, khiến công tác cho thuê đất bị tạm ngưng. Điều này làm ảnh hưởng đến khả năng thu hút đầu tư, dẫn đến việc một lượng lớn khách hàng chuyển hướng tìm kiếm các KCN lân cận, tác động trực tiếp đến hiệu suất kinh doanh của KCN.

6.6. Rủi ro về môi trường

Mặc dù KCN Hiệp Phước định hướng phát triển theo mô hình khu công nghiệp xanh, bền vững, nhưng vẫn tiềm ẩn một số rủi ro về môi trường. Việc thu hút các ngành công nghiệp sản xuất có thể dẫn đến nguy cơ ô nhiễm nước, không khí và chất thải nếu doanh nghiệp không tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường.

Ngoài ra, vị trí KCN nằm gần các khu dân cư và hệ sinh thái tự nhiên cũng đặt ra thách thức trong việc kiểm soát tác động môi trường, đặc biệt là quản lý nước thải, khí thải và tiếng ồn. Nếu không có giải pháp giám sát và xử lý kịp thời, những tác động tiêu cực này có thể ảnh hưởng đến chất lượng sống của người dân và sự phát triển bền vững của khu vực.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024

1. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024

1.1 Kết quả hoạt động kinh doanh cho thuê đất năm 2024:

Tại KCN Hiệp Phước trong năm 2024, do thủ tục xác định đơn giá thuê đất để đóng tiền thuê đất cho Nhà nước và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa hoàn tất nên công tác kinh doanh cho thuê lại đất tiếp tục bị tạm ngưng. Doanh thu cho thuê đất trong năm 2024 là do nguồn thu còn lại từ các Hợp đồng cho thuê đất từ năm 2019 trở về trước.

1.2 Tình hình thu hút đầu tư đến 31/12/2024:

Tình hình thu hút đầu tư đến nay: Tổng số nhà đầu tư thu hút vào KCN Hiệp Phước đến năm 2024 là 166 nhà đầu tư với tổng số 183 dự án. Trong đó:

- Dự án có vốn FDI : 35 dự án, với tổng mức đầu tư khoảng 1 tỷ USD.
- Dự án trong nước : 148 dự án, với tổng mức đầu tư khoảng 18.000 tỷ đồng.

Kết quả thu hút vốn đầu tư lũy kế đến năm 2024:

STT	Nội dung	DT đất thương phẩm (ha)	DT đã cho thuê (ha)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
1	Giai đoạn 1	235,1 ha	219,4 ha	93,32%
2	Giai đoạn 2	388,2 ha	105,1 ha	27,07%
3	Tổng cộng	623,3 ha	324,5 ha	52,06%

1.3 Hoạt động kinh doanh tiếp thị trong năm 2024

- Hoàn thiện cơ sở pháp lý và bộ công cụ kinh doanh:
 - + Xây dựng, hoàn thiện mẫu Thỏa thuận đặt cọc và Hợp đồng cho thuê lại đất, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.
 - + Phát triển và hoàn chỉnh bộ công cụ bán hàng nhằm hỗ trợ hiệu quả công tác kinh doanh cho thuê lại đất.
- Tìm kiếm, duy trì và phát triển khách hàng:
 - + Tiếp cận, làm việc với các khách hàng có nhu cầu thuê lại đất, cung cấp thông tin chi tiết về dịch vụ và chính sách ưu đãi.
 - + Duy trì liên lạc với khách hàng tiềm năng, sẵn sàng xúc tiến kinh doanh khi thị trường thu hút đầu tư trở lại.
 - + Tiếp tục xây dựng và phát triển thương hiệu HIPC, nâng cao uy tín và vị thế trên thị trường.
- Hỗ trợ pháp lý cho nhà đầu tư
 - + Tư vấn, hướng dẫn và hỗ trợ khách hàng đã ký Hợp đồng thuê lại đất trong việc thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan.
 - + Đảm bảo nhà đầu tư tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh và đầu tư lâu dài.

1.4 Công ty đã tập trung đẩy mạnh công tác xử lý các công việc tồn đọng

- Hoàn tất thủ tục chấm dứt HĐTLĐ đối với các doanh nghiệp chậm triển khai dự án.
- Thực hiện các bước tiếp theo để đề nghị UBND Thành phố ban hành quyết định dừng dự án Nhà xưởng cao tầng theo trình tự, để sớm đưa vào khai thác Lô C27.
- Tập trung theo dõi, bám sát tiến độ giải quyết các hồ sơ Khách hàng hiện HIPC đang là Nguyên đơn, Người có quyền nghĩa vụ liên quan tại Tòa án.
- Đẩy mạnh thông tin sản phẩm đủ điều kiện cho thuê, tổ chức đón tiếp nhiều lượt khách đến tham quan, làm việc tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án tại KCN Hiệp Phước.

1.5 Về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024

ĐVT: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	KH 2024	Thực hiện năm 2024	Chênh lệch	TH2024/ KH2024
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)	(6)=(4)/(3)
1	Tổng doanh thu	133.978	70.081	(63.897)	52%
	- Thuê đất giai đoạn 1	2.427	10.701	8.274	441%
	- Thuê đất giai đoạn 2	3.752	3.645	(107)	97%
	- Cung cấp nước sạch	48.447	49.400	953	102%
	- Xử lý nước thải	26.840	28.741	1.901	107%
	- Nhà lưu trú CN	4.598	4.474	(124)	97%
	- Dịch vụ khác	293	196	(97)	67%
	- Doanh thu HĐTC	43.744	32.637	(11.107)	75%
	- Thu nhập khác	3.878	4.201	323	108%
	- Thu hồi đất	0	(63.914)	(63.914)	
2	Tổng giá vốn	66.676	(24.510)	(91.186)	-37%
	- Thuê đất giai đoạn 1	656	3.584	2.928	546%
	- Thuê đất giai đoạn 2	4.445	3.726	(719)	84%
	- Cung cấp nước sạch	42.010	49.369	7.359	118%
	- Xử lý nước thải	15.249	8.401	(6.848)	55%
	- Nhà lưu trú CN	4.036	3.635	(401)	90%
	- Dịch vụ khác	280	98	(182)	35%
	- Điều chỉnh giảm do thu hồi đất	0	(93.323)	(93.323)	
3	Tổng chi phí	43.142	28.392	(14.751)	66%
	- Chi phí tài chính	0	0		
	- Chi phí bán hàng	6.538	3.089	(3.449)	47%
	- Chi phí quản lý DN	35.938	24.957	(10.981)	69%
	- Chi phí khác	667	346	(321)	52%
4	Lợi nhuận trước thuế	24.160	66.199	42.039	274%
5	Thuế TNDN	0	0		
6	Lợi nhuận sau thuế	24.160	66.199	42.039	274%

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Ban điều hành

2.1.1 Ông Huỳnh Bảo Đức - Tổng giám đốc

Năm sinh	1981
Quê quán	Bến Tre
Học vấn	Kỹ sư xây dựng
Số cổ phần	7.000.000 cổ phần chiếm 11,667 % VDL
Đại diện vốn cho Công ty CP ĐT-XD Tuấn Lộc	7.000.000 cổ phần
Cá nhân sở hữu	0 cổ phần

2.1.2 Bà Nguyễn Thị Bình - Phó Tổng giám đốc

Năm sinh	1982
Quê quán	Nghệ An
Học vấn	Cử nhân kinh tế
Số cổ phần	6.500.000 cổ phần chiếm 10,833 % VDL
Đại diện vốn cho Công ty CP ĐT-XD Tuấn Lộc	6.500.000 cổ phần
Cá nhân sở hữu	0 cổ phần

2.1.3 Ông Giang Ngọc Phương - Phó Tổng giám đốc

Năm sinh	1975
Quê quán	TP.HCM
Học vấn	Thạc sĩ kinh tế
Số cổ phần	2.432.951 cổ phần chiếm 4,05% VDL
Đại diện vốn cho Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận	2.432.618 cổ phần
Cá nhân sở hữu	333 cổ phần

2.1.4 Bà Lữ Thị Thu Vân - Kế toán trưởng

Năm sinh	1975
Quê quán	Cà Mau
Học vấn	Cử nhân kinh tế
Số cổ phần	1.217.507 cổ phần, chiếm 2,03 % VDL
Đại diện vốn cho Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận	1.216.308 cổ phần
Cá nhân sở hữu	1.199 cổ phần

2.2. Những thay đổi nhân sự Ban điều hành trong năm 2024:

Trong năm 2024, nhân sự Ban điều hành không có sự thay đổi.

2.3. Số lượng và cơ cấu nhân sự trong công ty

- Số lượng nhân sự tính đến 31/12/2024 là 181 nhân sự, trong đó:
 - + Số đầu năm (01/01/2024) : 188 nhân sự.
 - + Tuyển mới trong năm 2024 : 02 nhân sự.
 - + Chấm dứt Hợp đồng trong năm 2024 : 09 nhân sự.
- Cơ cấu nhân sự phân theo trình độ chuyên môn:
 - + Đại học, Thạc sĩ : Chiếm tỷ lệ 30,4%.
 - + Cao đẳng, sơ, trung cấp và lao động phổ thông: Chiếm tỷ lệ 69,6%.
 - + Lao động trực tiếp : Chiếm tỷ lệ 70,2%
 - + Lao động gián tiếp : Chiếm tỷ lệ và 29,8%

2.4. Chính sách đối với người lao động trong công ty

- Triển khai đào tạo các khóa nghiệp vụ về an toàn vệ sinh lao động, điện, hóa chất (Nhóm 1,2,3,4,6); huấn luyện an toàn cho cán bộ y tế cơ quan (Nhóm 5); huấn luyện sơ cấp cứu; đào tạo hội nhập cho NLD mới và đào tạo tại chỗ.
- Thực hiện chính sách khen thưởng – kỷ luật kịp thời, tạo động lực làm việc và duy trì môi trường làm việc công bằng, chuyên nghiệp.
- Duy trì và cải tiến Hệ thống ISO tích hợp về Quản lý chất lượng (ISO 9001:2015), Quản lý môi trường (ISO 14001:2015), Quản lý an toàn sức khỏe nghề nghiệp (ISO45001:2018) và Quản lý năng lượng (ISO 50001:2018).
- Người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ lương, phúc lợi như tiền dịp lễ, Tết, lương tháng 13, hỗ trợ đồng phục, bảo hộ lao động, tiền ăn trưa/ăn ca đêm, xăng xe hoặc xe đưa rước, Bảo hiểm sức khỏe phúc lợi, Bảo hiểm tai nạn 24h, khám sức khỏe tổng quát, khám bệnh nghề nghiệp định kỳ theo quy định, du lịch nghỉ mát, chính sách thâm niên...

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

3.1. Tình hình triển khai thực hiện

Trong năm 2024, HIPC đã hoàn tất công tác cải tạo hệ thống PCCC Nhà lưu trữ công nhân Block 1 và Cải tạo hoàn thiện hệ thống PCCC Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước giai đoạn 1. Các hạng mục còn lại gặp nhiều khó khăn về thủ tục và cơ sở pháp lý để triển khai thực hiện, do đó không đảm bảo theo kế hoạch đề ra. Kết quả thực hiện năm 2024 như sau:

STT	Hạng mục công tác đầu tư	Kết quả thực hiện năm 2024
1	Công trình phòng ngừa và ứng phó sự cố tại Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2	<ul style="list-style-type: none">- Triển khai thủ tục xin điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư KCN Hiệp Phước giai đoạn 2.- Lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 (quy hoạch tổng mặt bằng) lô đất F9XLNT.
2	Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2	Lập báo cáo rà soát đồ án quy hoạch

STT	Hạng mục công tác đầu tư	Kết quả thực hiện năm 2024
3	Cải tạo hoàn thiện hệ thống PCCC Nhà máy XLNT TT KCN Hiệp Phước giai đoạn 1	Hoàn tất thi công cải tạo hệ thống PCCC
4	Cải tạo hệ thống PCCC Nhà lưu trú công nhân Block 1	Hoàn tất thi công cải tạo hệ thống PCCC
5	Lắp đặt mới hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục tại Nhà máy XLNT 1 (Lô B11a) và nâng cấp, cải tạo hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục tại Nhà máy XLNT 2 (lô F9XLNT)	Hoàn tất công tác lựa chọn nhà thầu và đang triển khai thi công

3.2. Bảng giá trị khối lượng hoàn thành năm 2024:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Hạng mục công tác đầu tư	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	TH2024/KH2024
1	Công trình phòng ngừa và ứng phó sự cố tại Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước giai đoạn 2	799	-	
2	Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phân khu XD tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2	1.539	-	
3	Cải tạo hoàn thiện hệ thống PCCC Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước 1	1.686	1.686	
4	Cải tạo hệ thống PCCC Nhà lưu trú công nhân Block 1	2.665	2.665	
5	Lắp đặt mới hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục tại Nhà máy XLNT 1 (Lô B11a) và nâng cấp, cải tạo hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục tại Nhà máy XLNT 2 (lô F9XLNT)	2.241		
	TỔNG CỘNG	8.930	4.351	48,7%

Đánh giá:

- Giá trị khối lượng thực hiện đạt 48,7% so với kế hoạch năm 2024.
- Các hạng mục công tác đầu tư không thể hoàn thành theo kế hoạch gồm:
 - + Dự án “Công trình phòng ngừa và ứng phó sự cố tại Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2”;
 - + Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Hiệp Phước 2.
 - + Hạng mục “Lắp đặt mới hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục tại Nhà máy XLNT 1 (Lô B11a) và nâng cấp, cải tạo hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục tại Nhà máy XLNT 2 (lô F9XLNT)”:

- Nguyên nhân, vướng mắc:
 - + Thời gian đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã hết (2013-2022), do đó Hepza không đồng ý tiếp nhận giải quyết các hồ sơ liên quan công tác đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Hiệp Phước giai đoạn 2, trong đó có dự án “Công trình phòng ngừa và ứng phó sự cố tại Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2”.
 - + Công tác đánh giá rà soát đồ án quy hoạch Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2 tại các cơ quan quản lý (Sở Quy hoạch Kiến trúc, Hepza) chiếm nhiều thời gian.

3.3. Bảng giá trị thanh toán năm 2024:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Hạng mục công tác đầu tư	Kế hoạch vốn năm 2024	Giải ngân năm 2024	TH2024/KH2024
A	HẠ TẦNG KỸ THUẬT KCN HIỆP PHƯỚC GIAI ĐOẠN 2	2.287	1.327	58%
1	Hệ thống thu gom và xử lý nước thải	1.758	1.327	
	+ Hoàn thiện hệ thống PCCC – Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1	1.602	1.327	
	+ Công trình phòng ngừa và ứng phó sự cố tại Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2	156	-	
2	Điều chỉnh đồ án quy hoạch	530	-	
	Điều chỉnh quy hoạch KCN Hiệp Phước giai đoạn 2	530	-	
B	HẠ TẦNG KỸ THUẬT KCN HIỆP PHƯỚC GIAI ĐOẠN 1	2.531	2.082	82%
1	Công trình dịch vụ	2.531	2.082	
	+ Nâng cấp, cải tạo hệ thống PCCC thuộc công trình Nhà lưu trú công nhân Block 1	2.531	2.082	
	TỔNG CỘNG	4.819	3.409	71%

3.2 Công tác giải phóng mặt bằng tính đến 31/12/2024

Lũy kế kết quả bồi thường tại dự án KCN Hiệp Phước - Giai đoạn 2 đến 31/12/2024

TT	NỘI DUNG	ĐVT	Đã bồi thường	Chưa bồi thường	Đất công	Đường và sông rạch	Tổng cộng
1	Dự án 513 ha	Ha	447,55		4,16	62,05	513,77
2	Dự án 83 ha	Ha	28,79	40,42	0,14	13,82	83,16
III	Tổng	Ha	476,34	40,42	4,30	75,87	596,93
	% đạt /dự án	%	79,80%	6,77%	0,72%	12,71%	100,00%

- Dự án 513ha: đã cơ bản hoàn tất công tác bồi thường.
- Dự án 83ha: đã thực hiện bồi thường chuyển nhượng: 28,79 ha; chưa bồi thường: 40,42 ha; đất công và sông rạch: 13,82ha.
- Hiện Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đang xúc tiến các thủ tục lập Phương án bồi thường (đã ban hành thông báo thu hồi đất cho các hộ dân). Lũy kế tổng diện tích thực hiện kiểm kê đến nay là khoảng 32,1 ha/40,42ha.

3.3 Công tác tái định cư

- Lũy kế đến năm 2024, HIPC đã thực hiện chi trả tạm cư cho 58 hộ dân, tổng số tiền là 15,69 tỷ đồng. Trong thời gian tới, HIPC sẽ tiếp tục chi trả đến khi bàn giao nền chính thức cho các hộ dân.
- Đến nay đã tạm bàn giao nền tái định cư cho 93/94 hộ dân thuộc khu đất 513ha, KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 với tổng diện tích 25.678,7 m².
- Hiện nay Khu dân cư Hiệp Phước 1, do IPC làm chủ đầu tư, dự án chưa hoàn chỉnh các thủ tục về pháp lý xây dựng liên quan và chưa thực hiện việc bàn giao nền cho HIPC, nên chưa thể bàn giao chính thức nền tái định cư cho các hộ dân.

3.4 Công tác nộp tiền thuê đất cho Nhà nước

- **Đối với KCN Hiệp Phước giai đoạn 1:**
 - + Thực hiện Quyết định số 25/2023/QĐ-TTg ngày 03/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc giảm 30% tiền thuê đất năm 2024, ngay sau khi quyết định có hiệu lực từ ngày 20/11/2023, HIPC đã chủ động hoàn tất thủ tục và nộp hồ sơ đề nghị miễn giảm tới Cục Thuế TP.HCM để xem xét.
 - + Ngày 05/02/2024, Cục Thuế TP.HCM đã ban hành Quyết định số 424/QĐ-CTTPHCM về việc giảm 30% tiền thuê đất cho HIPC tại dự án KCN Hiệp Phước - Giai đoạn 1. Sau khi nhận được thông báo nộp tiền thuê đất, HIPC đã thực hiện đầy đủ các thủ tục và hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định đối với phần diện tích 251.366,6 m² trong năm 2024.
- **Đối với KCN Hiệp Phước giai đoạn 2:**
 - + 07 khu đất với tổng diện tích 296,82 ha đang được miễn tiền thuê đất. Do đó, tạm thời chưa phải xác định đơn giá thuê đất và chưa phát sinh nghĩa vụ nộp tiền thuê đất. Sở Tài nguyên và Môi trường đang tiến hành thủ tục ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho các khu đất này.
 - + 01 khu đất có diện tích 1,28 ha đang trong quá trình xác định đơn giá thuê đất theo quy định.
- HIPC tiếp tục phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng để đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với các dự án tại KCN Hiệp Phước.

3.5 Công ty liên kết

- **Khoản đầu tư tại Khu kỹ nghệ Việt - Nhật:** được thực hiện từ năm 2013 theo quyết nghị số 07/NQ/HĐQT/HIPC/13 ngày 27/08/2013 của HĐQT HIPC v/v đồng ý chủ trương hợp tác đầu tư với Vie-Pan Industrial Park Co. Ltd để thành lập công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt – Nhật với số vốn điều lệ là 5.000.000 USD, HIPC góp 45% tổng số vốn tương đương 2.250.000 USD. Từ năm 2014

đến nay, HIPC chưa nhận được lợi ích kinh tế trên khoản đầu tư này. Công ty đang rà soát, tham mưu HĐQT HIPC, phối hợp với đối tác UNIKA để điều chỉnh Hợp đồng liên doanh và Điều lệ của ViePan phù hợp với luật doanh nghiệp hiện hành. Đã kiện toàn nhân sự vị trí kế toán trưởng và trong thời gian tới sẽ bổ sung nhân sự Phó Tổng giám đốc tại ViePan theo quy định.

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính

DVT: Đồng

STT	Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2024/2023
1	Tổng giá trị tài sản	2.450.440.365.144	2.398.005.850.846	98%
2	Doanh thu thuần	22.654.793.760	33.242.078.038	147%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	65.196.625.020	62.343.610.809	96%
4	Lợi nhuận khác	2.262.621.718	3.855.050.795	170%
5	Lợi nhuận trước thuế	67.459.246.738	66.198.661.604	98%
6	Lợi nhuận sau thuế	67.459.246.738	66.198.661.604	98%

4.2. Kết quả hoạt động kinh doanh 2024

DVT: triệu đồng

STT	Nội dung	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Thực hiện/Kế hoạch 2024
1	Tổng doanh thu	133.978	70.081	52%
2	Tổng giá vốn	66.676	(24.510)	-137%
3	Tổng chi phí	43.142	28.392	66%
4	Lợi nhuận trước thuế	24.160	66.199	274%
5	Thuế TNDN	0	0	
6	Lợi nhuận sau thuế	24.160	66.199	274%

- Tổng doanh thu năm 2024 đạt 70,08 tỷ đồng giảm 48% so với kế hoạch năm 2024. Trong đó:
 - + Doanh thu dịch vụ cho thuê lại đất đạt 14,3 tỷ đồng tăng 132% tương đương tăng 8,16 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2024. Do trong năm có 01 doanh nghiệp tại KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 đã thanh toán toàn bộ giá trị tiền thuê đất còn lại cho HIPC và phí quản lý hợp đồng của 03 Công ty, dẫn đến doanh thu cho thuê đất giai đoạn 1 tăng 341%, tương đương tăng 8,2 tỷ đồng.
 - + Dịch vụ cung cấp nước sạch, XLNT năm 2024 là 78,14 tỷ đồng tăng 3,8% tương đương tăng 2,85 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2024.
 - + Dịch vụ cho thuê nhà lưu trú công nhân và dịch vụ khác năm 2024 là 8,76 tỷ đồng tăng 1,2% tương đương tăng 0,1 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2024.

- + Doanh thu hoạt động tài chính năm 2024 là 32,6 tỷ đồng giảm 25% tương đương giảm 11,1 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu là do lãi suất bình quân giảm so với kế hoạch năm 2024 và hoàn trả tiền thuê đất cho 07 doanh nghiệp. Trong đó:
 - Thu hồi đất của 05 doanh nghiệp (các lô đất EB6; EB4&5; HT-F1-8; HT-F1-7; HT-F2-2&3) tại KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 do các DN chưa được Hepza cấp Giấy phép triển khai dự án
 - Hoàn trả tiền thuê đất cho 02 doanh nghiệp do điều chỉnh chuyển hình thức thu tiền thuê đất 1 lần sang hàng năm (các lô đất D7a3&5; D7a-4).
 - + Do thu hồi đất của 05 doanh nghiệp và tiền sử dụng đất cho 02 doanh nghiệp nêu trên làm giảm doanh thu cho thuê đất tương ứng là 63,91 tỷ đồng.
- Như vậy, nếu loại trừ giảm doanh thu do thu hồi đất của 05 doanh nghiệp nêu trên, thì tổng doanh thu ước thực hiện năm 2024 là 133,9 tỷ đồng đạt 100% kế hoạch đề ra năm 2024.
- Giá vốn cho thuê đất được hạch toán theo hình thức như sau:
 - + 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 theo Nghị quyết số 07/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 15/6/2020.
 - + Nếu tính theo phương thức này, thì tổng giá vốn thực hiện năm 2024 là (24,5) tỷ giảm 137%, tương đương giảm 91,3 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2024. Nguyên nhân là do điều chỉnh giảm thu hồi đất của 05 doanh nghiệp, tiền sử dụng đất cho 02 doanh nghiệp nêu trên là 80,42 tỷ đồng.
 - + Như vậy, nếu loại trừ hoàn nhập giá vốn của 05 DN nêu trên, thì tổng giá vốn thực hiện năm 2024 là 68,8 tỷ đồng tăng 3% tương đương tăng 2,13 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2024.
 - Tổng chi phí năm 2024 là 28,39 tỷ đồng giảm 34% tương đương giảm 14,75 tỷ đồng so với kế hoạch 2024. Nguyên nhân do Công ty chủ động điều chỉnh và tiết giảm tối đa các chi phí quản lý doanh nghiệp phù hợp với tình hình thực tế.
 - Với tổng doanh thu và chi phí nêu trên làm cho lợi nhuận sau thuế năm 2024 đạt 66,19 tỷ đồng tăng 174% tương đương tăng 42 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2024.

4.3. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	0,47	0,43	lần
Hệ số thanh toán nhanh			
(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,47	0,43	lần
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	85,21	82,16	%
Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	576	461	%

3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
Vòng quay tổng tài sản			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,009	0,013	vòng
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	297	199	%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	18	15	%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	3	3	%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	288	188	%

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1. Cổ phần

STT	Nội dung	Số lượng	ĐVT
1	Vốn điều lệ	600.000.000.000	Đồng
2	Mệnh giá/ cổ phiếu	10.000	Đồng
3	Khối lượng cổ phần đang lưu hành	60.000.000	Cổ phiếu
3.1	Khối lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng	39.993.822	Cổ phiếu
3.2	Khối lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	20.006.178	Cổ phiếu
4	Cổ phiếu quỹ	0	Cổ phiếu

5.2. Cơ cấu cổ đông

Tính đến 25/3/2025, Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước có cơ cấu cổ đông như sau:

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ
I	TRONG NƯỚC	60.000.000	100%
1	IPC (01)	24.326.178	40,544%
2	Cổ đông chiến lược (01)	20.000.000	33,333%
3	Tổ chức khác (03)	39.900	0,066%
4	Cá nhân (277)	15.633.922	26,057%
II	NƯỚC NGOÀI	-	0%
III	TỔNG CỘNG (282)	60.000.000	100%

(Nguồn: Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán – Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước ngày 25/3/2025 – Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.)

Danh sách cổ đông lớn (tính đến ngày 25/3/2025):

STT	Cổ đông lớn	Số lượng	Tỷ lệ
1	Công ty TNHH MTV Phát triển CN Tân Thuận	24.326.178	40,544%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tuấn Lộc	20.000.000	33,333%
TỔNG CỘNG		44.326.178	73,877%

(Nguồn: Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán – Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước ngày 25/3/2025 – Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.)

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

STT	Thời gian	Nội dung thay đổi	Vốn điều lệ	Đối tượng chào bán
1	15/1/2007	Chào bán cổ phiếu ra công chúng IPO	60 tỷ đồng	Chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng
2	6/2011	Chào bán cổ phiếu tăng VDL	300 tỷ đồng	Cổ đông hiện hữu
3	12/2016	Chào bán cổ phiếu tăng VDL	600 tỷ đồng	Cổ đông hiện hữu/ Cổ đông chiến lược

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

5.5. Các chứng khoán khác: Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

6.1. Tiêu thụ năng lượng:

- Tổng năng lượng tiêu thụ trung bình: 3,7 triệu KWH/năm, trong đó:
- Khối văn phòng, Đội Trạm, chiếu sáng: chiếm khoảng 35% lượng điện năng tiêu thụ (trong đó phụ tải chiếu sáng trong toàn KCN chiếm 18% còn lại là khối văn phòng làm việc và văn phòng đội trạm).
- Trạm xử lý nước thải giai đoạn 1 và 2: chiếm khoảng 65% lượng điện năng tiêu thụ.
- Giải pháp tiết kiệm năng lượng:
 - + Lắp đặt thiết bị đo đếm tại cụm thiết bị có công suất tiêu thụ năng lượng điện $\geq 100\text{KW}$ và theo dõi chỉ tiết điện năng tiêu thụ tại các địa điểm;
 - + Thực hiện việc bảo trì, bảo dưỡng máy móc thường xuyên theo hướng dẫn của nhà sản xuất. Vận hành linh hoạt theo giờ, ưu tiên vận hành giờ thấp điểm. Đồng thời nghiên cứu để cải tiến các công nghệ trong quá trình hoạt động;
 - + Tiếp tục thay bộ đèn Sodium thành đèn LED trên các tuyến đường còn lại;
 - + Lắp thiết bị đo đếm cho các Trạm bơm trung chuyển nước thải và theo dõi số liệu điện báo cáo kèm trong phần chiếu sáng đường;
 - + Lắp mới tủ bù trạm biến áp văn phòng.

6.2. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

- Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng
 - + Nguồn cung cấp nước: Công ty Cổ phần cấp nước Nhà Bè, Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn TNHH MTV.
 - + Lượng nước sử dụng trung bình: 3.801.415 m³/năm.
- Tỷ lệ phân trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: không có.

6.3. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

- KCN Hiệp Phước luôn chú trọng kiểm soát môi trường doanh nghiệp, vừa đảm bảo sản xuất thuận lợi vừa hỗ trợ doanh nghiệp xử lý môi trường. 100% doanh nghiệp đang hoạt động đã được đấu nối vào hệ thống thu gom nước thải. Công ty thường xuyên kiểm tra, giám sát và phối hợp với cơ quan chức năng kiểm tra tại chỗ.
- Hiện tại, KCN đã đầu tư và vận hành ổn định 04 module xử lý nước thải với tổng công suất 12.000 m³/ngày đêm, trong đó công suất xử lý thực tế đạt 5.083 m³/ngày.
- Ngoài ra, KCN còn triển khai nhiều biện pháp bảo vệ môi trường như:
 - + Duy trì hệ thống cây xanh toàn KCN.
 - + Phân loại rác tại nguồn.
 - + Tiết kiệm điện và năng lượng (xăng, dầu...).

- Công ty đã triển khai các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả phòng chống ngập úng, bao gồm: Hoàn thiện hệ thống đê bao nhằm hạn chế triều cường vượt ngưỡng; Cải tạo lề đường, hố ga và lưới chắn rác để nâng cao hiệu quả thoát nước, giảm thiểu nguy cơ ngập úng.
- Tiếp tục tham gia Dự án với vai trò nghiên cứu “Triển khai khu công nghiệp sinh thái tại Việt Nam theo hướng tiếp cận từ Chương trình Khu công nghiệp sinh thái toàn cầu” do Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, SECO, UNIDO tài trợ. Triển khai các bước thực hiện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố về xây dựng Đề án chuyển đổi mô hình Khu công nghiệp Hiệp Phước theo định hướng khu công nghiệp sinh thái giai đoạn 2023-2030 và tầm nhìn đến năm 2045.
- Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật về môi trường, đồng thời không ngừng cải thiện hạ tầng, nâng cao ý thức và ứng dụng công nghệ nhằm hướng tới sự phát triển bền vững.

6.4. Chính sách liên quan đến người lao động

- Nhận thức rõ nguồn nhân lực là yếu tố cốt lõi quyết định sự thành công của doanh nghiệp, công ty luôn chú trọng xây dựng và triển khai các chính sách nhằm nâng cao chất lượng đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động. Công ty cam kết tạo điều kiện làm việc trong môi trường xanh, sạch, an toàn và thân thiện, đồng thời tổ chức các chương trình đào tạo nhằm nâng cao kiến thức, kỹ năng chuyên môn cho đội ngũ nhân sự, đảm bảo đáp ứng tốt yêu cầu công việc. Ngoài ra, công ty còn khuyến khích sự gắn kết nội bộ thông qua các hoạt động thể thao, hội thảo chuyên đề, đối thoại trực tiếp giữa các phòng ban, đội, trạm, góp phần nâng cao tinh thần trách nhiệm, đoàn kết, đổi mới, sáng tạo và làm việc nhóm.
- Hằng năm, công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho toàn thể cán bộ nhân viên, đồng thời thực hiện khám sức khỏe nghề nghiệp đối với các nhóm đối tượng bắt buộc. Bên cạnh đó, công ty duy trì chính sách mua bảo hiểm sức khỏe cho người lao động, giúp họ an tâm làm việc và gắn bó lâu dài. Trong năm 2024, tổng chi phí khám chữa bệnh do đơn vị bảo hiểm chi trả cho người lao động gần 130 triệu đồng.
- Công ty luôn duy trì cơ chế đối thoại giữa người lao động và ban lãnh đạo thông qua Ban Chấp hành Công đoàn, tạo điều kiện để người lao động có tiếng nói, đồng thời giúp doanh nghiệp nắm bắt kịp thời tâm tư, nguyện vọng của nhân sự để đưa ra các chính sách phù hợp.
- Nhằm nâng cao đời sống tinh thần, công ty phối hợp với Công đoàn tổ chức các chương trình tham quan, du lịch, nghỉ dưỡng hằng năm cho người lao động.
- Về công tác đào tạo, công ty chú trọng cả đào tạo hội nhập, đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài, nhằm nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng làm việc. Trong năm 2024, tổng số giờ đào tạo trung bình đạt 01 giờ/người/năm.
- Công ty áp dụng Hệ thống quản lý ISO tích hợp, bao gồm: Hệ thống Quản lý chất lượng ISO 9001:2015; Hệ thống Quản lý Môi trường ISO 14001:2015; Hệ thống Quản lý An toàn và Sức khỏe nghề nghiệp ISO 45001:2018 và Hệ thống Quản lý năng lượng ISO 50001:2018. Mục đích: nhằm đảm bảo người lao động có môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn vệ sinh lao động và tuân thủ pháp luật. CBNV được trang bị đầy đủ các thiết bị làm việc, phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động cần thiết, đặc biệt đối với các đội/ trạm.

6.5. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

- Bên cạnh việc chú trọng đến nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, Công ty luôn có ý thức trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương trên địa bàn Huyện Nhà Bè. Công ty đã dành một phần kinh phí nhằm chăm lo đời sống cho bà con nghèo và tổ chức các hoạt động cho người lao động trong KCN nhân các dịp lễ, Tết...
- Các chương trình hỗ trợ của công ty đối với địa phương, với dân nghèo và người lao động của Công ty luôn nhận được sự đánh giá cao của cộng đồng về tính thiết thực và hiệu quả.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024

1.1. Những kết quả đạt được

Năm 2024 tình hình kinh tế nhìn chung rất khó khăn ảnh hưởng rất lớn đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên với sự nỗ lực và chủ động trong việc điều chỉnh các hoạt động của Công ty để thích ứng và phù hợp với tình hình thực tế diễn ra, Công ty đã cố gắng nỗ lực hoàn thành các chỉ tiêu đề ra trong năm 2024 như sau:

- Trình Hội đồng quản trị và ĐHĐCĐ thường niên 2024 thông qua nội dung trọng yếu, đảm bảo hoạt động của Công ty.
- Quản lý và cắt giảm chi phí hợp lý, điều này làm giảm tổng chi phí năm 2024 là 34% so với kế hoạch đề ra, góp phần đem lại lợi nhuận cho Công ty.
- Công tác số hóa được triển khai và áp dụng hiệu quả, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động và tối ưu hóa chi phí cho Công ty.
- Tình hình an ninh trật tự trong KCN luôn được đảm bảo.
- Công ty luôn tích cực, chủ động triển khai nhanh chóng kịp thời các chỉ thị, văn bản chỉ đạo, hướng dẫn của Thành phố đến Nhà đầu tư, các Hướng dẫn của Hepza và luôn đồng hành cùng Nhà Đầu tư tháo gỡ khó khăn.

1.2 Những khó khăn, vướng mắc

- Hoạt động kinh doanh và thu hút đầu tư tại KCN Hiệp Phước tạm ngưng do hiện trạng pháp lý chưa hoàn chỉnh làm ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động chung của KCN cũng như hình ảnh của Công ty.
- HIPC vẫn chưa tách cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các Nhà đầu tư đã ký Hợp đồng khi đã thanh toán đủ 95% và đến thời hạn cấp sổ, chưa tạo được sự an tâm cho Nhà đầu tư.
- Hiện nay, việc xác định đơn giá thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một trở ngại lớn của KCN Hiệp Phước, theo đó đơn giá thuê đất luôn tăng lũy tiến theo thời gian và khó lường. Điều này không những ảnh hưởng đến HIPC mà còn ảnh hưởng nhiều đến các nhà đầu tư thứ cấp.
- Thủ tục điều chỉnh từ hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước sang hình thức trả tiền thuê đất hằng năm cho Nhà nước đối với khu đất 13,2ha và 19ha, KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1 vẫn chưa có ý kiến của HĐQT, đồng thời các sở ban ngành cũng chưa thể làm thủ tục xác định đơn giá trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước.

- Về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: vẫn còn một số khó khăn vướng mắc như một số hộ dân còn khiếu nại và liên quan đến việc tái định cư cho các hộ dân tại Khu dân cư Hiệp Phước 1 (do IPC làm chủ đầu tư) dẫn đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng bị chậm hơn so với kế hoạch và phát sinh chi phí hỗ trợ tạm cư.
- Chưa có quỹ nền tái định cư để thực hiện tái định cư cho các hộ dân trong khu đất 83ha (mở rộng) – KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2, nên chưa thể thực hiện công tác lập Phương án bồi thường.
- Các tồn đọng vướng mắc liên quan đến Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC) về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư vẫn chưa được IPC xem xét giải quyết.

2. Tình hình tài chính: Biến động Tài sản – Nguồn vốn năm 2024

2.1. Tổng Tài sản:

- Số đầu năm 2024 : 2.450.440 triệu đồng
- Số cuối năm 2024 : 2.398.006 triệu đồng
- Chênh lệch : 52.434 triệu đồng
- Tỷ lệ so với đầu năm : 98%

Tổng tài sản tại 31/12/2024 giảm 2% tương đương giảm 52,43 tỷ đồng so với năm 2023 chủ yếu là do:

- Tài sản ngắn hạn: giảm 9,07% tương đương giảm 84,44 tỷ đồng so với năm 2023, trong đó:
 - Tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn giảm 11,58% tương đương giảm 88,42 tỷ đồng so với năm 2023, chủ yếu là do Công ty thanh lý các hợp đồng thuê lại đất vì chưa được Hepza cấp Giấy phép triển khai dự án và hoàn trả tiền thuê đất cho doanh nghiệp chuyển hình thức thuê đất từ 01 lần sang hàng năm (doanh nghiệp nộp tiền thuê đất cho nhà nước).
 - Các khoản phải thu ngắn hạn giảm 4% tương đương giảm 6,38 tỷ đồng, chủ yếu do giảm phải thu khách hàng.
 - Hàng tồn kho và tài sản ngắn hạn khác tăng 9,9% tương đương tăng 4,4 tỷ đồng, chủ yếu tăng các khoản phải thu thuế GTGT được khấu trừ.
- Tài sản dài hạn: tăng 2,08% tương đương tăng 32 tỷ đồng so với năm 2023, trong đó:
 - Tài sản cố định tăng 7,9% tương đương tăng 2,05 tỷ đồng so với năm 2023, chủ yếu do mua sắm máy móc thiết bị cho Trạm C&XLN và trang bị hệ thống PCCC cho Trạm C&XLN, Nhà lưu trú công nhân.
 - Tài sản dở dang dài hạn tăng 4,52% tương đương tăng 58,47 tỷ đồng, chủ yếu là hoàn nhập chi phí xây dựng cơ bản dở dang do hoàn trả thanh lý các hợp đồng thuê lại đất và hoàn trả tiền thuê đất nêu trên.
 - Bất động sản đầu tư giảm 18,55% tương đương giảm 28,49 tỷ đồng so với năm 2023 chủ yếu là do giảm trừ giá vốn.

2.2. Nguồn vốn

Tổng nguồn vốn tại 31/12/2024 giảm 2% tương đương giảm 52,43 tỷ đồng so với năm 2023 chủ yếu là do:

- Nợ phải trả giảm 5,6% tương đương giảm 117,9 tỷ đồng so với năm 2023:
 - + Phải trả ngắn hạn giảm 2,84% tương đương giảm 55,42 tỷ đồng.
 - + Dự phòng phải trả dài hạn giảm 50,1% tương đương giảm 56,28 tỷ đồng do hoàn nhập dự phòng các hợp đồng cho thuê đất đã trích lập dự phòng.
 - + Tổng vay giảm 23,97% tương đương giảm 6,19 tỷ đồng, chủ yếu đến từ việc thanh toán các khoản vay của các tổ chức tín dụng đến hạn phải trả.
- Vốn chủ sở hữu: tăng 18,1% tương đương tăng 65,46 tỷ đồng so với năm 2023, chủ yếu là do lợi nhuận chưa phân phối trong năm 2024 tăng tương ứng.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

- Công ty tiếp tục hoàn thiện cơ cấu tổ chức bộ máy đảm bảo hoạt động của công ty hiệu quả, tinh gọn. Môi trường làm việc thân thiện với chất lượng nguồn nhân lực được chú trọng nâng cao.
- Duy trì và cải tiến chính sách đào tạo, lương thưởng và các chế đãi ngộ nhằm phục vụ yêu cầu của hiện tại và chuẩn bị nội lực cho tương lai. Nhiều hoạt động truyền thông nội bộ, đào tạo... đã được triển khai, tạo nên nguồn động lực mới cho người lao động;
- Đẩy mạnh chuyển đổi số, giảm bớt hồ sơ giấy, tối ưu hóa quy trình ký duyệt qua phần mềm văn phòng điện tử. Đồng thời, triển khai phần mềm nhân sự Misa Amis để số hóa dữ liệu nhân sự, tự động hóa quy trình chấm công, quản lý hợp đồng lao động, đánh giá nhân viên và tối ưu quản lý nhân sự.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

- KCN Hiệp Phước tiếp tục kiên trì theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, tập trung vào năng lực cốt lõi và giá trị nền tảng của doanh nghiệp. Mục tiêu trọng tâm là trở thành nhà phát triển bất động sản công nghiệp hàng đầu tại TP.HCM, thu hút các nhà đầu tư có chất lượng cao, mang lại giá trị lâu dài cho khu công nghiệp.
- Xây dựng các kế hoạch về chiến dịch marketing, chiến dịch quảng bá, thu hút đầu tư, phân kỳ kinh doanh, xây dựng đơn giá cho thuê đất, tập trung thu hút đầu tư vào những ngành nghề sạch, không gây ô nhiễm, công nghệ cao nhằm thu hút được nhà đầu tư tốt và giá thuê cao.
- Chuẩn bị sẵn sàng quỹ đất thu hút, tiếp nhận nhà đầu tư mới (dự án KCN Hiệp Phước -GD 1) ngay khi hoàn tất thủ tục pháp lý. Đồng thời, xây dựng kế hoạch triển khai công tác đầu tư xây dựng ngay sau khi chính sách bán hàng được phê duyệt, nhằm đồng bộ tiến độ kinh doanh và hạ tầng.
- Hoàn thiện hạ tầng đồng bộ, đặc biệt chú trọng các hạng mục hạ tầng đang thi công, đảm bảo chất lượng và tiến độ. Đồng thời, Công ty luôn chuẩn bị kế hoạch san nền, thi công đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước thải cho các lô đất sắp đưa vào kinh doanh, đảm bảo nhà đầu tư có thể triển khai hoạt động ngay khi ký hợp đồng.
- Xây dựng không gian xanh, tăng cường diện tích cây xanh và cảnh quan trong khu công nghiệp nhằm mục tiêu phát triển KCN Hiệp Phước theo mô hình xanh, sạch và bền vững.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) hoặc thay đổi cần lưu ý:

Không có

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

6.1. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường:

- Công tác Bảo vệ môi trường tại KCN Hiệp Phước luôn đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật. Công ty thực hiện đầy đủ các báo cáo liên quan đến công tác bảo vệ môi trường, công tác kê khai và nộp phí Bảo vệ môi trường đối với nước thải công nghiệp, thực hiện Báo cáo quan trắc môi trường...theo quy định.
- Công ty đã được cấp giấy xác nhận số 58/GXN-BTNMT ngày 02/07/2021 việc hoàn thành công trình bảo vệ môi trường phân kỳ 1 của dự án “xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 (quy mô 596,93ha). Đồng thời, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ bổ sung để Bộ Nông nghiệp và Môi trường cấp Giấy phép môi trường cho KCN Hiệp Phước theo quy định.
- Chú trọng 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.
- Triển khai cải tạo và hoàn thiện hệ thống PCCC theo quy định hiện hành cho 02 công trình: Block 1 Nhà lưu trú công nhân và Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước giai đoạn 1. Đồng thời, thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư Công trình phòng ngừa và ứng phó sự cố tại nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 theo quy định về môi trường.

6.2. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

- Tổng số lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong KCN là trên 11.000 lao động. Do đó, bên cạnh việc chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động trong công ty, KCN Hiệp Phước còn rất chú trọng đến việc phối hợp cùng các doanh nghiệp, chính quyền địa phương sở tại... để thực hiện các hoạt động chăm lo cho công nhân và nhân dân địa phương.
- Công ty thực hiện tốt việc triển khai dịch vụ giới thiệu việc làm để kết nối nhu cầu của người lao động và người tuyển dụng lao động.
- KCN Hiệp Phước có hai khối nhà lưu trú tổng số 214 phòng ưu tiên phục vụ cho gia đình công nhân đang làm việc tại các Doanh nghiệp trong KCN Hiệp Phước.

6.3. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng

- Công ty đã phối hợp với địa phương để trao các phần quà nhân dịp lễ, tết cho các đơn vị bộ đội, công an, biên phòng trên địa bàn, các hộ gia đình nghèo, hộ gia đình thuộc diện tái định cư trong dự án KCN Hiệp Phước.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2024

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty năm 2024

- Năm 2024, Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn trong công tác thu hút đầu tư do những nguyên nhân chính:
 - + Hoạt động kinh doanh và thu hút đầu tư tại KCN Hiệp Phước tạm ngưng do hiện trạng pháp lý chưa hoàn chỉnh, ảnh hưởng kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

- + Mặc dù công ty đã đón tiếp nhiều lượt khách đến tham quan, tìm hiểu cơ hội đầu tư nhưng vì tình hình kinh tế khó khăn, tiêu chí thu hút đầu tư chưa phù hợp, quy mô diện tích các sản phẩm hiện có của HIPC chưa đáp ứng yêu cầu, cùng với thời hạn thuê đất còn lại của Giai đoạn 1 là khá ngắn (chỉ còn 24 năm)... nên đã ảnh hưởng đến việc tính toán hiệu quả của dự án đầu tư, vì vậy đến nay các Nhà đầu tư vẫn chưa đưa ra quyết định cụ thể.
- + Một số hạng mục đầu tư xây dựng gặp vướng mắc về thủ tục và cơ sở pháp lý, do đó không đảm bảo theo kế hoạch đề ra.
- Khu dân cư Hiệp Phước 1, do IPC làm chủ đầu tư, dự án chưa hoàn chỉnh các thủ tục về pháp lý xây dựng liên quan và chưa thực hiện việc bàn giao nền cho HIPC, nên chưa thể bàn giao chính thức nền tái định cư cho các hộ dân.
- Công tác nộp tiền thuê đất cho nhà nước hiện chưa hoàn thành. Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền của TP Hồ Chí Minh để xác định giá thuê đất phải trả.
- Đẩy mạnh chuyển đổi số, giảm bớt hồ sơ giấy, tối ưu hóa quy trình ký duyệt qua phần mềm văn phòng điện tử.
- Triển khai phần mềm nhân sự Misa Amis để số hóa dữ liệu nhân sự, tự động hóa quy trình chấm công, quản lý hợp đồng lao động, đánh giá nhân viên và tối ưu quản lý nhân sự.
- Đảm bảo đầy đủ lương, thưởng, phúc lợi (bảo hiểm sức khỏe, bảo hiểm tai nạn 24h, du lịch nghỉ mát...) cho cán bộ nhân viên.
- Thực hiện trách nhiệm xã hội thông qua trao học bổng, hỗ trợ quà Tết cho công nhân và hộ nghèo, tổ chức các hoạt động cộng đồng.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Trong năm 2024, Ban Tổng giám đốc đã và đang triển khai thực hiện các chủ trương, nghị quyết của Hội đồng quản trị, ĐHĐCĐ thường niên 2024, đồng thời triển khai các công việc đảm bảo hoạt động thường nhật của công ty. Các nội dung triển khai cụ thể:

- Trình và xin ý kiến Hội đồng quản trị để Hội đồng quản trị ban hành các nghị quyết liên quan đến công tác đầu tư xây dựng, kinh doanh bán hàng, kiện toàn nhân sự ...
- Thực hiện đầy đủ các nghị quyết của Hội đồng quản trị và triển khai các nội dung công việc đảm bảo hoạt động bình thường của Công ty.
- Làm việc với khách hàng để giải đáp thắc mắc và hỗ trợ kịp thời.
- Công tác công bố thông tin được thực hiện đầy đủ, đúng thời gian quy định.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Tiếp tục tập trung giải quyết công tác xác định đơn giá thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tạo tiền đề tái khởi động hoạt động kinh doanh cho thuê lại đất trong thời gian tới.
- Giải quyết các vướng mắc với doanh nghiệp thuê lại đất, tháo gỡ khó khăn, đảm bảo quyền lợi các bên và tăng cường hiệu quả khai thác quỹ đất.
- Tối ưu hóa bộ máy quản lý và nâng cao năng lực cạnh tranh, tinh gọn cơ cấu tổ chức, đặc biệt chú trọng đẩy mạnh chuyển đổi số nhằm tối ưu hóa quy trình, nâng cao năng suất lao động và hiệu quả điều hành.
- Chuẩn hóa công tác quản trị doanh nghiệp, trình ĐHĐCĐ sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động lần VII, đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật và đáp ứng các chuẩn mực quản trị hiện đại.

- Ưu tiên thu hút các dự án đầu tư sử dụng công nghệ cao, sản phẩm thân thiện với môi trường, ít thâm dụng lao động, tiết kiệm tài nguyên và phù hợp với quy hoạch tại KCN Hiệp Phước nhằm mục tiêu hướng tới công tác thu hút đầu tư có sự chuyển biến tích cực, thực chất hơn theo hướng chuyên biệt, sinh thái...
- Tăng cường công tác quản lý, kiểm tra và giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc, kịp thời ban hành các Nghị quyết, quyết định chiến lược, đảm bảo nâng cao hiệu quả hoạt động và mục tiêu phát triển bền vững.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

1.1. Thành viên Hội đồng quản trị và thay đổi trong năm 2024

STT	Họ tên	Chức vụ	Điều hành/Không điều hành	Tỷ lệ cổ phần sở hữu
1	Ông Nguyễn Văn Thịnh	Chủ tịch	Không điều hành	14,19%
2	Ông Huỳnh Bảo Đức	Thành viên	Điều hành	11,67%
3	Ông Vũ Đình Thi	Thành viên	Không điều hành	10,14%
4	Bà Nguyễn Thị Bình	Thành viên	Điều hành	10,83%
5	Ông Trương Công Nghĩa	Thành viên	Không điều hành	-
6	Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	Không điều hành	10,83%
7	Bà Trần Thị Hạnh Tiên	Thành viên	Không điều hành	10,14%

Số lượng chức danh quản lý do từng thành viên Hội đồng quản trị Công ty HIPC nắm giữ tại các công ty khác như sau:

- **Ông Huỳnh Bảo Đức:**
 - Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật.
- **Ông Trương Công Nghĩa:**
 - Giám đốc Công ty CP Tư vấn xây dựng giao thông Chính Nghĩa.
- **Ông Phạm Trung Kiên:**
 - Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Đầu tư Bửu Hòa;
 - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần tài nguyên nước Tuấn Lộc;
 - Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc

1.2. Các tiêu bản thuộc HĐQT: Không có.

1.3. Hoạt động của HĐQT trong năm 2024:

- Hội đồng quản trị gồm 07 thành viên, trong đó 02/07 thành viên tham gia điều hành và 05/07 thành viên không tham gia điều hành.
- Trong năm 2024, Hội đồng quản trị tập trung vào các nhiệm vụ chính sau đây:
 - + Thực hiện chức năng nhiệm vụ của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều lệ và quy chế nội bộ về quản trị Công ty.
 - + Tổ chức 01 phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.
 - + Tổ chức 04 phiên họp Hội đồng quản trị và 08 lần lấy ý kiến bằng văn bản.
 - + Tại các phiên họp và các lần lấy ý kiến bằng văn bản, các thành viên Hội đồng quản trị đã tham dự/ủy quyền tham dự đầy đủ.
- Hội đồng quản trị đã ban hành 19 Nghị quyết trong năm 2024:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT
1	01/2024/NQ-HIPC-HĐQT	28/02/2024	Kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐTN 2024.
2	02/2024/NQ-HIPC-HĐQT	01/04/2024	Các nội dung trình ĐHĐCĐTN 2024.
3	03/2024/NQ-HIPC-HĐQT	01/04/2024	Về việc dừng triển khai đầu tư xây dựng dự án “Nhà xưởng cao tầng”. Về việc chấm dứt HĐTLĐ đối với các Doanh nghiệp không đưa đất/chạm đưa đất vào sử dụng tại Khu công nghiệp Hiệp Phước. Về việc điều chỉnh Hợp đồng cho thuê lại đất của công ty Honda Logicom VN (lô đất D7a-4) và các Hợp đồng đã cho thuê lại đất tại KCN Hiệp Phước GD 2 từ năm 2018 trở về trước.
4	04/2024/NQ-HIPC-HĐQT	09/04/2024	Điều chỉnh nội dung phê duyệt chủ trương lắp đặt mới hệ thống quan trắc nước thải tự động tại Nghị quyết số 11/2023/NQ-HIPC-HĐQT ngày 05/04/2023.
5	05/2024/NQ-HIPC-HĐQT	09/04/2024	Phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật Hệ thống quan trắc tự động.
6	07/2024/NQ-HIPC-HĐQT	24/05/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu Hệ thống quan trắc tự động.
7	08/2024/NQ-HIPC-HĐQT	24/05/2024	Thông nhất lựa chọn Công ty Kiểm Toán AFC Việt Nam là đơn vị kiểm toán BCTC năm 2024.
8	09/2024/NQ-HIPC-HĐQT	24/05/2024	Thông qua chính sách bán hàng đối với 02 lô đất trống đã hoàn thiện pháp lý tại dự án KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 1.
9	10/2024/NQ-HIPC-HĐQT	24/05/2024	Thông nhất việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản tại Hợp đồng liên doanh giữa HIPC & Vie-pan Industrial Park Co.,LTD.
10	11/2024/NQ-HIPC-HĐQT	24/05/2024	Đề xuất UBND TP xem xét, điều chỉnh đồ án QH phân khu XD tỷ lệ 1/2000 KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 2.
11	12/2024/NQ-HIPC-HĐQT	02/07/2024	Ủy quyền Tổng Giám đốc các vấn đề liên quan đến nhân sự Công ty.
12	14/2024/NQ-HIPC-HĐQT	29/07/2024	Đồng ý cho thôi nhiệm vụ Người phụ trách quản trị kiêm thư ký Công ty nhiệm kỳ IV (2022-2027) đối với Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc.
13	15/2024/NQ-HIPC-HĐQT	29/07/2024	Bổ nhiệm Người phụ trách quản trị kiêm thư ký Công ty nhiệm kỳ IV (2022-2027) đối với Bà Phan Thị Thanh Vân.
14	17/2024/NQ-HIPC-HĐQT	23/10/2024	Chủ trương xây dựng Đề án chuyển đổi mô hình KCN Hiệp Phước theo định hướng khu công nghiệp sinh thái.
15	18/2024/NQ-HIPC-HĐQT	04/11/2024	Điều chỉnh "Dự án đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2".

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT
16	19/2024/NQ-HIPC-HĐQT	04/11/2024	Bổ nhiệm Bà Lữ Thị Thu Vân đảm nhiệm vị trí thành viên Tổ thẩm định.
17	20/2024/NQ-HIPC-HĐQT	26/11/2024	Ban hành Quy chế Quản lý Tài chính Công ty.
18	21/2024/NQ-HIPC-HĐQT	10/12/2024	Chủ trương thuê tư vấn lập báo cáo rà soát điều chỉnh quy hoạch đồ án.
19	22/2024/NQ-HIPC-HĐQT	10/12/2024	Thông qua báo cáo KQKD 2023 và KHKD 2024 của Viepan.

1.4. Hoạt động của các tiểu ban trong HĐQT: Không có.

2. Ban kiểm soát

2.1. Thành viên BKS và những thay đổi trong năm 2024:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
1	Ông Nguyễn Kiến Tân	Trưởng BKS	Từ ngày 24/2/2023 đến nay
2	Ông Lê Văn Công	TV BKS	Từ ngày 15/8/2022 đến nay
3	Bà Lê Nguyễn Khánh Ngọc	TV BKS	Từ ngày 15/8/2022 đến nay

2.2. Cuộc họp của Ban kiểm soát

Trong năm 2024, BKS đã tiến hành 03 phiên họp tập trung, với sự tham gia đầy đủ của các thành viên BKS:

STT	Thành viên BKS	Buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không dự
1	Ông Nguyễn Kiến Tân	3	100%	100%	
2	Ông Lê Văn Công	3	100%	100%	
3	Bà Lê Nguyễn Khánh Ngọc	3	100%	100%	

2.3 Các văn bản BKS đã ban hành trong năm 2024

STT	Nội dung văn bản	Ngày ban hành
1	Thông báo số 01/2024/TB-HIPC-BKS của BKS về việc rà soát các nội dung tồn đọng liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.	09/01/2024
2	Tờ trình số 01/2024/TTr-HIPC-BKS về việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 trình ĐHĐCĐ.	12/03/2024
3	Thông báo số 02/2024/TB-HIPC-BKS của BKS về các nội dung còn tồn đọng liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.	15/03/2024
4	Báo cáo của BKS tại ĐHĐCĐTN năm 2024 về kết quả hoạt động năm 2023.	20/03/2024

5	Thông báo số 03/2024/TB-HIPC-BKS của BKS về các nội dung còn tồn đọng liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.	13/05/2024
6	Thông báo số 04/2024/TB-HIPC-BKS của BKS về các nội dung còn tồn đọng liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.	29/11/2024

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, Thư ký công ty và Ban Tổng giám đốc

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

- Thù lao HĐQT, BKS và Thư ký Công ty đã chi trả trong năm 2024:

DVT: triệu đồng

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2024			
		Số lượng	Thù lao/tháng	Số tháng đã chi trả	Thực hiện năm 2024
I	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				696.000
1	Chủ tịch HĐQT	01	10.000	12	120.000
2	Thành viên HĐQT	06	8.000	12	576.000
3	BAN KIỂM SOÁT				264.000
II	Trưởng BKS	01	8.000	12	96.000
1	Thành viên BKS	02	7.000	12	168.000
2	THƯ KÝ	01	5.000	12	60.000
3	TỔNG CỘNG				1.020.000

- Về việc trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc năm 2024: Công ty không thực hiện trích lập các quỹ thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc năm 2024.
- Về tiền lương, tiền thưởng của Ban Tổng giám đốc trong năm 2024: Ban Tổng giám đốc được chi trả lương, thưởng và các chế độ phúc lợi khác được trả theo vị trí, chức danh công việc gắn với mức độ hoàn thành nhiệm vụ và các quy định hiện hành của công ty. Mức lương của thành viên Ban Tổng giám đốc được phê duyệt bởi Hội đồng quản trị theo chính sách lương của Công ty. Cụ thể:

DVT: triệu đồng

STT	Họ và tên	Số tháng	Tiền lương/tháng	Tiền lương	Thưởng lễ, tết, tháng lương 13	Tổng lương thưởng
I	TỔNG GIÁM ĐỐC					
1	Huỳnh Bảo Đức	12	63,261	759,132	222	981.619
II	PHÓ TGD					
2	Nguyễn Thị Bình	12	45,701	548,412	163,954	712.366
3	Giang Ngọc Phương	12	45,701	548,412	163,954	712.366
III	TỔNG CỘNG					2.406.350

3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không có

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

- Giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn Điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó:

STT	Tên tổ chức	Quan hệ với người nội bộ	Nội dung, giá trị giao dịch chưa bao gồm thuế GTGT
1	Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật	Ông Huỳnh Bảo Đức – Thành viên HĐQT Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật, hiện đang là Thành viên HĐQT Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước.	Bán nước sạch và xử lý nước thải. Giá trị: 195.266.722 đồng.

- Giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch: Không có.

3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

- Hội đồng quản trị thực hiện đầy đủ các quy định theo Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ công ty, cũng như các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán.
- Thành viên Hội đồng quản trị có năng lực chuyên môn, kinh nghiệm phù hợp, đảm bảo khả năng lãnh đạo và quản trị công ty.
- Hội đồng quản trị thực hiện đầy đủ và kịp thời các thông tin quan trọng liên quan đến hoạt động quản trị, bao gồm báo cáo tài chính, báo cáo quản trị, kế hoạch kinh doanh, thù lao thành viên Hội đồng quản trị ...

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2024

Công ty đã công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 trên website của công ty vào ngày 28/3/2025 tại địa chỉ:

https://file.fpts.com.vn/FileStore2/File/EzIR/UploadFile/News/2025/03/28/File_1_2782_VI_BaoCaoTaiChinh_2024.pdf

Đồng thời Công ty thực hiện Công bố thông tin đầy đủ trên hệ thống CIMS của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Nơi nhận:

- CBTT theo quy định;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: Văn thư, Thư ký Công ty.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Tổng Giám Đốc



Huỳnh Bảo Đức

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

☎ (+84 28) 378 00 345

✉ marketing@hiepphuoc.com

🌐 www.hiepphuoc.com

Khu B, Đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

