



## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Giấy CNĐKKD số: 0305046979 - Điện thoại: (84-28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84-28) 37800341  
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

Số: 01/2026/BC-HIPC-HĐQT

TP. HCM, ngày 05 tháng 3 năm 2026

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

#### Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước (sau đây gọi tắt là “Công ty”) kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 Báo cáo kết quả hoạt động năm 2025 của Hội đồng quản trị với những nội dung chi tiết sau đây:

#### I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

##### 1. Tình hình triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 2025:

Ngày 25/4/2025, Công ty tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. Đại hội đã ban hành 01 Nghị quyết.

##### Đại hội đã thông qua các nội dung sau đây:

- Thông qua Báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty theo nội dung tờ trình số 01/2025/TTr-HIPC-HĐQT ngày 03/4/2025 với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành 56,9919%.
- Thông qua Báo cáo kiểm toán Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu từ ngày 07/11/2016 đến ngày 31/12/2024 theo nội dung tờ trình số 01/2025/TTr-HIPC-HĐQT ngày 03/4/2025 với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành 99,9912%.
- Thông qua Báo cáo số 18/2025/BC-HIPC-TGD ngày 01/4/2025 của Tổng giám đốc về Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025 theo nội dung tờ trình số 02/2025/TTr-HIPC-HĐQT ngày 03/4/2025 với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành 99,9912%.
- Thông qua Báo cáo số 01/2025/BC-HIPC-HĐQT ngày 01/4/2025 của Hội đồng quản trị về Kết quả hoạt động năm 2024 theo nội dung tờ trình số 02/2025/TTr-HIPC-HĐQT ngày 03/4/2025 với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành 99,9912%.
- Thông qua Báo cáo số 01/2025/BC-HIPC-BKS ngày 28/3/2025 của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2024 theo nội dung tờ trình số 02/2025/TTr-HIPC-HĐQT ngày 03/4/2025 với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành 99,9912%.
- Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 theo nội dung tờ trình số 03/2025/TTr-HIPC-HĐQT ngày 03/4/2025 với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành 99,9912%.





- Thông qua Báo cáo thực hiện chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký công ty năm 2024 và Kế hoạch chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký công ty năm 2025 theo nội dung tờ trình số 04/2025/TTr-HIPC-HĐQT ngày 03/4/2025 với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành 99,9912%.
- Thông qua Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025 theo nội dung tờ trình số 05/2025/TTr-HIPC-HĐQT ngày 03/4/2025 với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành 56,9919%.
- Thông qua việc Chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 theo nội dung tờ trình số 01/2025/TTr-HIPC-BKS ngày 21/3/2025 với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành 99,9912%.

**Dại hội không thông qua các nội dung sau đây:**

- Không thông qua Điều lệ tổ chức và hoạt động (sửa đổi lần VII) theo nội dung tờ trình số 07/2025/TTr-HIPC-HĐQT ngày 03/4/2025 do tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành chỉ đạt 56,9913%.

**2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 về mặt tài chính như sau:**

*DVT: Đồng*

STT	NỘI DUNG	KH 2025	TH 2025	TH 2025/ KH 2025
1	Tổng doanh thu	107.316.299.522	87.333.229.214	81%
2	Tổng giá vốn	16.317.421.070	40.939.502.870	251%
3	Tổng chi phí	46.467.373.070	31.272.470.816	67%
4	Lợi nhuận trước thuế	44.531.505.382	15.121.255.528	34%
5	Thuế TNDN	-	2.662.858.293	100%
6	Lợi nhuận sau thuế	44.531.505.382	12.458.397.235	28%

*(Nguồn: Báo cáo tài chính 2025 đã kiểm toán)*

**3. Về phân phối lợi nhuận năm 2025**

Căn cứ vào tờ trình số 05/2026/TTr-HIPC-TGĐ ngày 27/02/2026 của Tổng giám đốc trình HĐQT về phương án phân phối lợi nhuận năm 2025. Theo đó TGĐ trình HĐQT xem xét và trình ĐHCĐTN 2026 về việc không trích lập các quỹ và không chia cổ tức năm 2025. Lý do năm 2025:

- Lợi nhuận sau thuế lũy kế năm trước tại 31/12/2024 : (313.520.765.387) đồng
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025: : 11.726.397.235 đồng
- Lợi nhuận sau thuế lũy kế năm nay tại 31/12/2025 : (301.794.368.152) đồng

**4. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025**

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 2025, HĐQT 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 2025.
- Tổ chức 04 phiên họp tập trung, 12 lần lấy phiếu ý kiến thành viên HĐQT 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 17 Nghị quyết:

STT	SỐ	NGÀY	NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT
1	01/2025/NQ-HIPC-HĐQT	20/02/2025	Thông nhất chủ trương áp dụng Luật Đấu thầu đối với các công trình, hạng mục công việc sử dụng nguồn phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng tại KCN Hiệp Phước.
2	02/2025/NQ-HIPC-HĐQT	28/02/2025	Thông nhất kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
3	03/2025/NQ-HIPC-HĐQT	03/4/2025	Thông nhất phân công nhân sự tham gia và danh mục tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025.
4	05/2025/NQ-HIPC-HĐQT	25/4/2025	Phê duyệt Dự án thành phần số 11 “San nền các lô đất còn lại” thuộc dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Hiệp Phước giai đoạn 2”.
5	06/2025/NQ-HIPC-HĐQT	25/4/2025	Thông nhất chủ trương tái cơ cấu bộ máy hoạt động của Công ty.
6	07/2025/NQ-HIPC-HĐQT	25/4/2025	Phê duyệt chính sách bán hàng đối với Khu công nghiệp Hiệp Phước – giai đoạn 2.
7	08/2025/NQ-HIPC-HĐQT	04/6/2025	Phê duyệt lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam làm đơn vị kiểm toán năm 2025.
8	09/2025/NQ-HIPC-HĐQT	05/6/2025	Phê duyệt Quy chế lựa chọn nhà thầu các gói thầu thuộc các dự án đầu tư xây dựng do Công ty làm chủ đầu tư bằng nguồn vốn của doanh nghiệp và/hoặc vốn vay.
9	10/2025/NQ-HIPC-HĐQT	25/6/2025	Thông nhất tái bổ nhiệm Bà Nguyễn Thị Bình giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.
10	11/2025/NQ-HIPC-HĐQT	25/6/2025	Thông qua chủ trương cung cấp dịch vụ cấp và xử lý nước cho Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật trong năm 2025.
11	12/2025/NQ-HIPC-HĐQT	07/07/2025	Thông qua chủ trương mua nước từ Công ty cổ phần Long Hậu trong năm 2025.
12	14/2025/NQ-HIPC-HĐQT	01/08/2025	Chấm dứt dự án Nhà xưởng cao tầng tại lô C27, Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1.
13	15/2025/NQ-HIPC-HĐQT	01/08/2025	Thành lập Hội đồng thanh lý Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.



14	16/2025/NQ-HIPC-HĐQT	01/08/2025	Phê duyệt dự án thành phần số 9 “San nền các lô D1-D9, E1A, E2-E8CA, F3, F5-1, F6, F7, F9, F11CA, F14 và san lấp hành lang 30m dọc theo đường Bắc Nam (đoạn từ cầu Cá Chốt đến đường số 22)” thuộc dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2”.
15	17/2025/NQ-HIPC-HĐQT	16/09/2025	Điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Hiệp Phước GĐ 1
16	18/2025/NQ-HIPC-HĐQT	20/10/2025	Phê duyệt phương án bố trí kinh phí cho đợt chi trả tiếp theo trên cơ sở đề nghị của Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Huyện Nhà Bè tại văn bản số 175/BBT-NV2 ngày 28/3/2025.
17	19/2025/NQ-HIPC-HĐQT	31/10/2025	Phê duyệt chủ trương chuyển đổi hình thức thuê đất từ trả tiền một lần sang trả tiền hằng năm đối với diện tích 67.481,1 m <sup>2</sup> (thuộc một phần khu đất 13,2 ha – dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1).

## 5. Thay đổi Nhân sự Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc

### 5.1. Thay đổi nhân sự Hội đồng quản trị trong năm 2025

STT	Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
1	Ông Nguyễn Văn Thịnh	Chủ tịch HĐQT	Từ ngày 24/02/2023 đến nay
2	Ông Huỳnh Bảo Đức	TV HĐQT	Từ ngày 15/8/2022 đến nay
3	Ông Vũ Đình Thi	TV HĐQT	Từ ngày 15/8/2022 đến nay
4	Bà Nguyễn Thị Bình	TV HĐQT	Từ ngày 15/8/2022 đến nay
5	Ông Trương Công Nghĩa	TV HĐQT	Từ ngày 15/8/2022 đến nay
6	Ông Phạm Trung Kiên	TV HĐQT	Từ ngày 15/8/2022 đến nay
7	Bà Trần Thị Hạnh Tiên	TV HĐQT	Từ ngày 15/8/2022 đến nay

### 5.2. Thay đổi nhân sự Ban kiểm soát trong năm 2025

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
1	Ông Nguyễn Kiến Tân	Trưởng BKS	Từ ngày 24/02/2023 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

## 6. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc

Trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã tập trung triển khai các chủ trương, nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐTN năm 2025, đồng thời đảm bảo duy trì ổn định các hoạt động thường xuyên của Công ty. Cụ thể như sau:



- Công tác trình và xin ý kiến HĐQT: Ban Tổng Giám đốc đã hoàn tất việc tham mưu và trình HĐQT xem xét, ban hành các Nghị quyết liên quan đến chính sách kinh doanh đối với dự án KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 2, tái bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc, phương án tái cơ cấu tổ chức bộ máy hoạt động của Công ty, điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 1...
- Triển khai thực hiện nghị quyết của HĐQT: Các nội dung nghị quyết đã được Ban Tổng Giám đốc tổ chức triển khai kịp thời, nghiêm túc, góp phần đảm bảo hoạt động sản xuất – kinh doanh và quản trị điều hành Công ty diễn ra ổn định, đúng định hướng.
- Công tác khách hàng: Ban Tổng Giám đốc đã trực tiếp làm việc với khách hàng để giải đáp các vướng mắc phát sinh trong quá trình hợp tác, đồng thời chủ động hỗ trợ, đồng hành cùng khách hàng nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và giữ vững uy tín của Công ty.

## 7. Lương, thưởng, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký và Ban Tổng Giám đốc

7.1 Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thư ký công ty đã chi trả trong năm 2025:

*DVT: Nghìn đồng*

STT	NỘI DUNG	Số lượng	Thù lao/tháng	Số tháng đã chi trả	Thực hiện năm 2025
<b>I</b>	<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>				<b>696.000</b>
1	Chủ tịch HĐQT	01	10.000	12	120.000
2	Thành viên HĐQT	06	8.000	12	576.000
<b>II</b>	<b>BAN KIỂM SOÁT</b>				<b>264.000</b>
1	Trưởng BKS	01	8.000	12	96.000
3	Thành viên BKS	02	7.000	12	168.000
<b>III</b>	<b>THƯ KÝ</b>	01	5.000	12	<b>60.000</b>
<b>IV</b>	<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>1.020.000</b>

7.2 Về việc trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc năm 2025: Công ty không thực hiện trích lập các quỹ thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc.

7.3 Về tiền lương, tiền thưởng của Ban Tổng giám đốc: 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: Nghìn đồng

STT	Họ và tên	Số tháng	Tiền lương/ tháng	Tiền lương & phụ cấp năm 2025	Thưởng lễ, tết, tháng lương 13	Tổng lương, thưởng, phụ cấp năm 2025
<b>I</b>	<b>TỔNG GIÁM ĐỐC</b>					
1	Huỳnh Bảo Đức	12	63.261	783.892	257.044	1.040.936
<b>II</b>	<b>PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC</b>					
2	Nguyễn Thị Bình	12	45.701	569.172	186.804	755.976
3	Giang Ngọc Phương	12	45.701	573.908,2	186.804	760.712,2
<b>III</b>	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>154.663</b>	<b>1.926.972,2</b>	<b>630.652</b>	<b>2.557.624,2</b>

8. **Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:** Không có tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị.

9. **Báo cáo về các 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; 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:**

9.1 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: 259.015.261 đồng.

9.2 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.

10. **Tỷ lệ nắm giữ cổ phần của các cổ đông nội bộ (Đại diện vốn và sở hữu cá nhân) (tính đến ngày 02/3/2026)**

I	Hội Đồng Quản Trị	Chức danh	Số CP	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Văn Thịnh	Chủ tịch	8.514.162	14,19%	Đại diện vốn
2	Ông Vũ Đình Thi	Thành viên	6.081.545	10,14%	Đại diện vốn
3	Bà Trần Thị Hạnh Tiên	Thành viên	6.081.545	10,14%	Đại diện vốn



4	Ông Huỳnh Bảo Đức	Thành viên	7.000.000	11,67%	Đại diện vốn
5	Bà Nguyễn Thị Bình	Thành viên	6.500.000	10,83%	Đại diện vốn
6	Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	6.500.000	10,83%	Đại diện vốn
7	Ông Trương Công Nghĩa	Thành viên			
<b>II</b>	<b>Ban kiểm soát</b>				
1	Ông Nguyễn Kiến Tân	Trưởng ban			
2	Ông Lê Văn Công	Thành viên			
3	Bà Nguyễn Lê Khánh Ngọc	Thành viên			
<b>III</b>	<b>Ban Tổng giám đốc</b>				
1	Ông Huỳnh Bảo Đức	Tổng giám đốc	nt		
2	Bà Nguyễn Thị Bình	Phó TGD	nt		
3	Ông Giang Ngọc Phương	Phó TGD	2,432,951	4.05%	Đại diện vốn+ SH cá nhân
4	Bà Lữ Thị Thu Vân	Kế toán trưởng	1,217,507	2.03%	Đại diện vốn+ SH cá nhân

#### 11. Nhận xét về tình hình hoạt động của công ty năm 2025

- Năm 2025, Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất với Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm vào ngày 21/3/2025 (đối với các khu đất, diện tích 2.968.229,7 m<sup>2</sup>) và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) phần diện tích 2.154.350,2m<sup>2</sup>.
- Công ty đã tổ chức xúc tiến đầu tư, 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.
- Công tác nhân sự được triển khai đồng bộ theo định hướng tái cấu trúc tổ chức, tinh gọn bộ máy, nâng cao hiệu quả hoạt động, cùng với việc duy trì các chính sách phúc lợi và phát triển nguồn nhân lực.
- Công ty duy trì, áp dụng chuyển đổi số cho toàn công ty hướng tới giảm sử dụng hồ sơ giấy, rút ngắn quy trình ký duyệt hồ sơ trên phần mềm văn phòng điện tử nhanh chóng, thuận tiện, hiệu quả hơn trong việc quản trị điều hành.
- Đảm bảo đầy đủ lương, thưởng, phúc lợi (bảo hiểm sức khỏe, bảo hiểm tai nạn 24h, lễ, Tết...) 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.
- Bên cạnh những kết quả đạt được, Công ty vẫn còn một số tồn tại, khó khăn như sau:
  - + 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.
  - + Việc xác định đơn giá thuê đất cho khu 1,2ha và 39,3ha KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 chưa hoàn tất, công tác xác định chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng





để căn trù vào tiền thuê đất phải nộp của 08 khu đất chưa được UBND xã Hiệp Phước và Thuế Thành phố xem xét.

- + Công tác xin miễn giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản, miễn giảm tiền thuê đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN của dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 vẫn chưa được Thuế Thành phố giải quyết.
- + Khu dân cư Hiệp Phước 1, do Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp (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.

## II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026

- Tập trung đẩy mạnh 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.
- 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.

Trân trọng báo cáo Đại hội./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- CBTT;
- Lưu;



Nguyễn Văn Thịnh



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC  
BAN KIỂM SOÁT**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 01/2026/BC-HIPC-BKS

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026  
VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
  - Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15;
  - Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán;
  - Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về hướng dẫn Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán
- Căn cứ Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 68/2024/TT-BTC và Thông tư số 18/2025/TT-BTC, Thông tư số 120/2020/TT-BTC, Thông tư số 121/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (sửa đổi lần VI) ngày 28/06/2019;
  - Căn cứ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước;

Ban Kiểm soát báo cáo kết quả hoạt động và kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính năm 2025 đối với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (HIPC) như sau:

**I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT (BKS):**

- Tại thời điểm ngày 31/12/2025, BKS gồm 3 thành viên như sau:

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
1	Ông Nguyễn Kiến Tân	Thành viên BKS	15/08/2022
		Trưởng BKS	24/02/2023
2	Ông Lê Văn Công	Thành viên BKS	15/08/2022
3	Bà Lê Nguyễn Khánh Ngọc	Thành viên BKS	15/08/2022

- BKS đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ công ty. Hoạt động của BKS năm 2025 chủ yếu tập trung vào các nội dung:



- Theo dõi, giám sát và kiểm tra tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ), tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty;

- Xem xét tính hợp lý, hợp lệ của các Nghị quyết của Hội đồng quản trị (HĐQT), Quyết định của HĐQT trong công tác, quản lý, điều hành phù hợp với các quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế hoạt động HĐQT, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và tình hình thực tế của Công ty;

- Xem xét tính hợp lý, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính;

- Rà soát và thẩm định tính trung thực và hợp lý của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của công ty;

- Tham dự và thảo luận tại các cuộc họp HĐQT công ty; giám sát kiểm phiếu lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản;

- Rà soát việc công bố thông tin định kỳ và kiểm tra tính xác thực của thông tin được công bố;

- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng Giám đốc (Ban TGD) lập gửi HĐQT;

- Thực hiện tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính trình ĐHĐCĐ thường niên xem xét, quyết định;

- Mọi quan hệ trong việc phối hợp hoạt động giữa BKS, HĐQT và Ban TGD được thực hiện phù hợp với các quy định của Pháp luật, Điều lệ, Quy chế hoạt động HĐQT, Quy chế hoạt động BKS và Quy chế nội bộ về quản trị công ty nhưng vẫn duy trì được tính độc lập, khách quan trong việc thực hiện quyền, chức năng, nhiệm vụ được giao.

## **II. BÁO CÁO KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT:**

### **Phạm vi và giới hạn kiểm soát:**

BKS ghi nhận và đưa ra các ý kiến, đánh giá về các nội dung kiểm soát dựa trên các hồ sơ tài liệu, báo cáo có liên quan do Ban TGD, các phòng ban chức năng của HIPC cung cấp.

Giới hạn kiểm soát của BKS: BKS thực hiện các thủ tục kiểm tra tình hình hoạt động kinh doanh và thẩm định Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của HIPC dựa trên phương pháp đánh giá, phân tích và chọn mẫu các hồ sơ đã thực hiện/hoàn thành (hậu kiểm) được lưu trữ tại phòng ban chức năng chuyên môn để thu thập tài liệu/ hồ sơ/ thông tin phục vụ cho công việc kiểm tra và đưa ra các ý kiến của BKS.



# 1. Tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị

## 1.1. Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025:

Căn cứ Nghị quyết số 04/2025/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 25/4/2025 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, tình hình thực hiện các nội dung chính như sau:

- Về hoạt động kinh doanh cho thuê đất: Trong năm 2025, thủ tục xác định đơn giá thuê đất để đóng tiền thuê đất cho Nhà nước vẫn chưa thực hiện được nên công tác kinh doanh cho thuê lại đất tiếp tục bị tạm ngưng. Doanh thu cho thuê đất trong năm 2025 chủ yếu từ các Hợp đồng cho thuê đất từ năm 2019 trở về trước.

- Về kế hoạch đầu tư xây dựng: chi tiết tại mục 4 của Báo cáo này.

- Về việc chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2025: Công ty đã thực hiện chi trả đầy đủ theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025. Cụ thể như sau:

*ĐVT: Ngàn đồng*

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2025			
		Số lượng	Thù lao/tháng	Số tháng đã chi trả	TH chi 2025
<b>I</b>	<b>HĐQT</b>				<b>696.000</b>
1	Chủ tịch HĐQT	1	10.000	12	120.000
2	TV HĐQT	6	8.000	12	576.000
<b>II</b>	<b>BKS</b>				<b>264.000</b>
1	Trưởng BKS	1	8.000	12	96.000
2	TV BKS	2	7.000	12	168.000
<b>III</b>	<b>Thư ký HĐQT</b>	1	5.000	12	60.000
<b>IV</b>	<b>Tổng cộng</b>				<b>1.020.000</b>

- Về tiền lương, tiền thưởng của Ban TGD: Ban TGD 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 TGD được phê duyệt bởi HĐQT theo chính sách lương của Công ty. Cụ thể:



Đvt: Ngàn đồng

STT	Họ và tên	Số tháng	Tiền lương/tháng	Tiền lương năm 2025	Thưởng lễ, tết, tháng lương 13	Tổng lương, thưởng năm 2025
<b>I</b>	<b>TỔNG GIÁM ĐỐC</b>					
1	Huỳnh Bảo Đức	12	63.261	783.892	257.044	<b>1.040.936</b>
<b>II</b>	<b>PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC</b>					
1	Nguyễn Thị Bình	12	45.701	569.172	186.804	<b>755.976</b>
2	Giang Ngọc Phương	12	45.701	573.908	186.804	<b>760.712</b>
<b>III</b>	<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>2.557.624</b>

- Về tình hình phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ: tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, ĐHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung “Không trích lập các quỹ và không chia cổ tức năm 2024”.

- Về việc chọn đơn vị kiểm toán: ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 đã có Nghị quyết thông qua việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025. HĐQT đã có Nghị quyết số 08/2025/NQ-HIPC-HĐQT ngày 04/6/2025 v/v Phê duyệt lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.

### **1.2. Nghị quyết của Hội đồng quản trị:**

Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị năm 2025:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG
1	01/2025/NQ-HIPC-HĐQT	20/02/2025	Thống nhất chủ trương áp dụng Luật Đấu thầu đối với các công trình, hạng mục công việc sử dụng nguồn phí duy tu, tái tạo cơ sở hạ tầng tại KCN Hiệp Phước.
2	02/2025/NQ-HIPC-HĐQT	28/02/2025	Thống nhất kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
3	03/2025/NQ-HIPC-HĐQT	03/4/2025	Thống nhất phân công nhân sự tham gia và danh mục tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025.
4	05/2025/NQ-HIPC-HĐQT	25/4/2025	Phê duyệt Dự án thành phần số 11 “San nền các lô đất còn lại” thuộc dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Hiệp Phước giai đoạn 2”.
5	06/2025/NQ-HIPC-HĐQT	25/4/2025	Thống nhất chủ trương tái cơ cấu bộ máy hoạt động của Công ty.
6	07/2025/NQ-HIPC-HĐQT	25/4/2025	Phê duyệt chính sách bán hàng đối với Khu công nghiệp Hiệp Phước – giai đoạn 2.



7	08/2025/NQ-HIPC-HĐQT	04/6/2025	Phê duyệt lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam làm đơn vị kiểm toán năm 2025.
8	09/2025/NQ-HIPC-HĐQT	05/6/2025	Phê duyệt Quy chế lựa chọn nhà thầu các gói thầu thuộc các dự án đầu tư xây dựng do Công ty làm chủ đầu tư bằng nguồn vốn của doanh nghiệp và/hoặc vốn vay.
9	10/2025/NQ-HIPC-HĐQT	25/6/2025	Thông nhất tái bổ nhiệm Bà Nguyễn Thị Bình giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.
10	11/2025/NQ-HIPC-HĐQT	25/6/2025	Thông qua chủ trương cung cấp dịch vụ cấp và xử lý nước cho Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật trong năm 2025.
11	12/2025/NQ-HIPC-HĐQT	07/07/2025	Thông qua chủ trương mua nước từ Công ty cổ phần Long Hậu trong năm 2025.
12	14/2025/NQ-HIPC-HĐQT	01/08/2025	Chấm dứt dự án Nhà xưởng cao tầng tại lô C27, Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1.
13	15/2025/NQ-HIPC-HĐQT	01/08/2025	Thành lập Hội đồng thanh lý Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.
14	16/2025/NQ-HIPC-HĐQT	01/08/2025	Phê duyệt dự án thành phần số 9 “San nền các lô D1-D9, E1A, E2-E8CA, F3, F5-1, F6, F7, F9, F11CA, F14 và san lấp hành lang 30m dọc theo đường Bắc Nam (đoạn từ cầu Cá Chốt đến đường số 22)” thuộc dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2”.
15	17/2025/NQ-HIPC-HĐQT	16/09/2025	Điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Hiệp Phước GD 1
16	18/2025/NQ-HIPC-HĐQT	20/10/2025	Phê duyệt phương án bố trí kinh phí cho đợt chi trả tiếp theo trên cơ sở đề nghị của Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Huyện Nhà Bè tại văn bản số 175/BBT-NV2 ngày 28/3/2025.
17	19/2025/NQ-HIPC-HĐQT	31/10/2025	Phê duyệt chủ trương chuyển đổi hình thức thuê đất từ trả tiền một lần sang trả tiền hàng năm đối với diện tích 67.481,1 m <sup>2</sup> (thuộc một phần khu đất 13,2 ha – dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1).

Trong năm 2025, HĐQT Công ty đã ban hành 17 Nghị quyết. Các vấn đề quan trọng đã được HĐQT quyết định theo đúng chức năng và nhiệm vụ.



## 2. Thực hiện thẩm định BCTC và giám sát kết quả tài chính:

BKS đã thực hiện thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025 của HIPC (đã được đơn vị kiểm toán độc lập là Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam kiểm toán) và xác nhận kết quả như sau:

*“Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.”*

- BKS lưu ý đến ngày ban hành BCTC kiểm toán năm 2025 thì HIPC vẫn chưa có đơn giá thuê đất chính thức được cấp có thẩm quyền phê duyệt để làm cơ sở điều chỉnh việc ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất, điều này gây ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả hoạt động kinh doanh hiện tại của HIPC. Thêm vào đó, trong năm 2025 Công ty đã thực hiện hoàn trả tiền thuê đất cho một số doanh nghiệp tại Khu công nghiệp, làm phát sinh khoản giảm trừ doanh thu so với kế hoạch năm 2025. Tuy nhiên, nếu loại trừ khoản giảm trừ doanh thu do hoàn trả tiền thuê đất của các doanh nghiệp nêu trên thì tổng doanh thu thực hiện năm 2025 là gần 94 tỷ đồng, tăng 7,6% so với thực hiện năm 2025.

- Các chỉ tiêu cơ bản về vốn, tài sản tại thời điểm 31/12/2025 được phản ánh tại BCTC như sau:

*Đvt: triệu đồng*

STT	Nội dung	Năm 2024	Năm 2025
1	Tổng tài sản	2.398.005	2.373.547
2	Vốn chủ sở hữu	427.687	439.413
3	Lợi nhuận sau thuế	66.198	12.458

## 3. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025:

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 của HIPC được thể hiện qua bảng sau:

*Đvt: triệu đồng*

STT	NỘI DUNG	KH 2025	TH 2025	TH 2025/ KH 2025
1	Tổng doanh thu	107.316	87.333	81%
2	Tổng giá vốn	16.317	40.939	251%
3	Tổng chi phí	46.467	31.272	67%
4	Lợi nhuận trước thuế	44.532	15.121	34%
5	Thuế TNDN	-	2.662	-
6	Lợi nhuận sau thuế	44.532	12.458	28%

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của HIPC*

### 3.1 Tổng doanh thu:

Tổng doanh thu năm 2025 của HIPC đạt 87,3 tỷ đồng, chỉ đạt 81,4% so với kế hoạch năm 2025 do các nguyên nhân chủ yếu sau:



- Doanh thu cho thuê đất tại Khu công nghiệp thấp do thủ tục xác định đơn giá thuê đất để đóng tiền thuê đất cho Nhà nước vẫn chưa thực hiện được nên công tác kinh doanh cho thuê lại đất tiếp tục tạm ngưng. Doanh thu cho thuê đất trong năm 2025 chủ yếu từ các Hợp đồng cho thuê đất từ năm 2019 trở về trước.

- Doanh thu chủ yếu của Công ty đến từ doanh thu các hoạt động thường xuyên của Khu công nghiệp là cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, nhà lưu trú công nhân,... đạt 85,1 tỷ đồng, giảm không đáng kể so với kế hoạch năm 2025.

- Doanh thu hoạt động tài chính là 27,38 tỷ đồng, tăng 13,58 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025 chủ yếu do dòng tiền chi cho hoạt động đầu tư trong năm giảm đáng kể.

### **3.2 Tổng giá vốn và chi phí:**

Tổng giá vốn là 40,9 tỷ đồng, cao gấp 2,5 lần so với giá vốn kế hoạch năm 2025, nguyên nhân tăng chủ yếu do trong năm 2025 HIPC có thực hiện các hoạt động như sau:

+ Dịch vụ cho thuê đất ước thực hiện năm 2025 là (18,5) tỷ đồng tăng 63% tương đương tăng 31 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025. Nguyên nhân là do điều chỉnh giảm khoản hoàn nhập dự phòng.

+ Dịch vụ cung cấp nước sạch, XLNT năm 2025 là 54,5 tỷ đồng giảm 11% tương đương giảm 7 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.

+ Dịch vụ cho thuê nhà lưu trú công nhân và dịch vụ khác năm 2025 là 4,7 tỷ đồng tăng 18,8% tương đương tăng 0,75 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.

Tổng chi phí là 31,2 tỷ đồng, giảm 33% so với kế hoạch năm 2025, nguyên nhân giảm do trong năm Ban Điều hành đã chủ động điều chỉnh và tiết giảm tối đa các chi phí quản lý doanh nghiệp phù hợp với tình hình thực tế. Thêm vào đó, trong năm 2025 Ban Điều hành đã thực hiện tái cấu trúc tổ chức nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và thực hiện chủ trương áp dụng công nghệ hiện đại vào công tác quản lý, giảm bớt phụ thuộc nguồn lao động trực tiếp tại chỗ, tập trung phát triển bộ máy tinh gọn, hiệu quả.

### **3.3 Lợi nhuận trước thuế:**

Lợi nhuận trước thuế năm 2025 là 15,1 tỷ đồng, chỉ đạt 34% kế hoạch năm 2025 đã đề ra. Nguyên nhân lợi nhuận trước thuế giảm mạnh chủ yếu do điều chỉnh khoản hoàn nhập dự phòng của giá vốn nêu trên.

BKS ghi nhận nỗ lực của Ban Điều hành trong việc triển khai các giải pháp tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp. Tuy nhiên, do các yếu tố phát sinh khó có thể lường trước được trong năm như việc hoàn trả tiền thuê đất làm phát sinh khoản giảm trừ doanh thu dẫn đến kết quả chưa đạt như kỳ vọng. Do đó, BKS kiến nghị HĐQT tiếp tục đồng hành cùng Ban Điều hành trong việc dự báo và xây dựng kế hoạch năm 2026 sát với biến động thực tế của thị trường nói chung và tại khu công nghiệp nói riêng nhằm đạt được các chỉ tiêu kế hoạch đề ra.



#### 4. Tình hình đầu tư xây dựng năm 2025:

##### 4.1. Bảng giá trị thực hiện đầu tư:

STT	Hạng mục công tác đầu tư	Kế hoạch năm 2025	Ước thực hiện 2025	UTH2025/KH2025
<b>A</b>	<b>HẠ TẦNG KỸ THUẬT KCN HIỆP PHƯỚC GIAI ĐOẠN 1</b>	<b>330,0</b>	<b>666,6</b>	<b>202,0%</b>
1	Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phân khu XD tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1	330,0	116,6	
2	Cải tạo sửa chữa Nhà lưu trú công nhân Block 2	-	550,0	
<b>B</b>	<b>HẠ TẦNG KỸ THUẬT KCN HIỆP PHƯỚC GIAI ĐOẠN 2</b>	<b>76.705,3</b>	<b>2.179,9</b>	<b>2,8%</b>
1	San nền bổ sung các lô đất	64.637,7	220,0	
2	Xây dựng cầu Cá Chốt (giai đoạn 2)	191,4	191,4	
3	Công trình phòng ngừa và ứng phó sự cố tại Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2	612,7	-	
4	Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phân khu XD tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2	1.898,7	150,6	
5	Điều chỉnh quy hoạch cục bộ KCN Hiệp Phước giai đoạn 1&2 để áp dụng QCVN 01:2021	-	180,0	
6	Công tác chuẩn bị đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Hiệp Phước giai đoạn 2	8.172,7	1.437,9	
7	Nhà văn phòng điều hành HIPC	1.192,0	-	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.035,3</b>	<b>2.846,5</b>	<b>3,7%</b>

##### 4.2. Đánh giá công tác thực hiện đầu tư xây dựng:

Trong năm 2025, BKS ghi nhận HIPC đã hoàn thành đúng kế hoạch việc cải tạo sửa chữa Nhà lưu trú công nhân Block 2. Ban kiểm soát đề nghị Hội đồng quản trị chủ động xây dựng các phương án khả thi để thực hiện các hạng mục đầu tư còn lại, cụ thể:

- **Công tác san nền:** Việc tạm giãn tiến độ san nền khi chưa có khách thuê là quyết định phù hợp.

- **Công trình phòng ngừa và ứng phó sự cố tại Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước giai đoạn 2:** Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã hết hạn (2013-2022) khiến việc thụ lý hồ sơ tại các cơ quan chức năng (HEPZA) bị gián đoạn. Đây là vấn đề trọng yếu cần tập trung tháo gỡ.



- **Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2:** Công tác điều chỉnh quy hoạch 1/2000 phụ thuộc vào tiến độ thống nhất hạ tầng điện với EVN-HCMC và việc cập nhật QCVN mới; đây là yếu tố phối hợp liên ngành cần thời gian xử lý.

- **Công tác chuẩn bị đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Hiệp Phước giai đoạn 2:** Công ty đang thực hiện rà soát kỹ lưỡng trong việc lựa chọn đối tác tư vấn để đảm bảo năng lực thực hiện dự án.

- **Nhà văn phòng điều hành HIPC:** Thay đổi chủ trương thực hiện (điều chỉnh quy hoạch lô đất hiện trạng để xây dựng văn phòng chính thức).

## 5. Tình hình tài chính

### 5.1 Cơ cấu tài sản:

*Đvt: triệu đồng*

TT	Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2025/2024
<b>I</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>2.398.005</b>	<b>2.373.547</b>	99,0%
<b>1</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>1.883.024</b>	<b>1.828.335</b>	97,1%
<b>2</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>514.981</b>	<b>545.211</b>	105,9%
<b>II</b>	<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>2.398.005</b>	<b>2.373.547</b>	99,0%
<b>1</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>1.970.318</b>	<b>1.934.132</b>	98,2%
	- Nợ ngắn hạn	1.890.632	1.884.948	99,7%
	- Nợ dài hạn	79.685	49.184	61,7%
<b>2</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>427.687</b>	<b>439.413</b>	102,7%

- **Tài sản ngắn hạn:** năm 2025 là 1.828,3 tỷ đồng, giảm 1% so với năm 2024. Chủ yếu là các khoản tiền gửi Ngân hàng giảm, còn lại chủ yếu là các khoản phải thu ngắn hạn khác ghi nhận giảm trong năm.

- **Tài sản dài hạn:** năm 2025 có giá trị là 545,2 tỷ đồng, tăng khoảng 6% so với năm 2024. Chủ yếu do trong năm 2025 ghi nhận khoản hoàn nhập trong năm.

- **Nợ phải trả:** năm 2025 có giá trị là 1.934,1 tỷ đồng, giảm 1,8% so với năm 2024. Nguyên nhân giảm chủ yếu là do nợ dài hạn trong kỳ giảm so với cùng kỳ năm trước.

+ Nợ ngắn hạn: trong năm 2025 là 1.884 tỷ đồng, giảm không đáng kể so với cùng kỳ năm trước.

+ Nợ dài hạn: trong năm 2025 có giá trị là 49,2 tỷ đồng, giảm 38,3% so với năm 2024, nguyên nhân giảm chủ yếu do ghi nhận giảm các khoản vay dài hạn do HIPC đã trả bớt nợ vay và dự phòng cho các hợp đồng cho thuê đất đã ký có rủi ro ghi nhận giảm 24,3 tỷ đồng.

- **Vốn chủ sở hữu:** ghi nhận giá trị là 439,4 tỷ đồng, tăng 2,7% tương đương tăng 11,7 tỷ đồng so với năm 2024.



## 5.2 Chỉ tiêu tài chính:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
<b>1</b>	<b>Cơ cấu tài sản</b>		
	Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	78,52%	77,03%
	Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	21,48%	22,97%
<b>2</b>	<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>		
	Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	82,16%	81,49%
	Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	17,84%	18,51%
<b>3</b>	<b>Khả năng thanh toán</b>		
	Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	1,00	0,97
	Khả năng thanh toán nhanh	0,41	0,40
<b>4</b>	<b>Khả năng sinh lời</b>		
	ROS	94,46%	14,27%
	ROA	2,76%	0,52%
	ROE	15,48%	2,84%
<b>5</b>	<b>Đòn bẩy tài chính</b>		
	Tổng tài sản/ Vốn chủ sở hữu	5,6	5,4
	Tổng nợ/ Vốn chủ sở hữu	4,6	4,4

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán còn thấp và chưa có sự cải thiện. Chỉ tiêu về ROA giảm 2,24% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ tiêu ROE giảm 12,6% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân giảm chủ yếu do LNST năm 2025 giảm mạnh như đã phân tích tại mục 3 nêu trên.

Nguồn vốn hiện nay chủ yếu là nợ phải trả ngắn hạn chiếm tỷ trọng đến 79,4% trong cơ cấu nguồn vốn và vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng khá thấp.

Theo các chỉ số tài chính như trên, cho thấy tình hình tài chính năm 2025 của HIPC thấp hơn so với năm 2024, hiệu quả kinh doanh còn hạn chế. Hoạt động chính của HIPC vẫn còn chịu sự ảnh hưởng của pháp lý về đơn giá thuê đất do chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt chính thức, tiếp tục gây ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh chính của HIPC trong năm 2025. Thêm vào đó, việc tạm ngưng cho thuê đất từ năm 2019 đến nay và có thể tiếp tục trong các năm tiếp theo sẽ gây ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh chính và nguồn vốn của HIPC trong tương lai.

Vì vậy, Ban Kiểm soát đề nghị Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc HIPC có phương án xử lý vấn đề nhấn mạnh được nêu trong BCTC kiểm toán năm 2025 để bảo đảm quyền lợi của cổ đông. Nghiên cứu phương án và kiến nghị các cấp có thẩm quyền sớm có đơn giá thuê đất được phê duyệt chính thức nhằm sớm ổn định hoạt động kinh doanh của HIPC. Thường xuyên đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh năm 2026 và biến động của thị trường cho thuê đất, cho thuê nhà lưu trú và các dịch vụ khác tại khu công nghiệp để có



phương hướng kinh doanh phù hợp tình hình thực tế; kiểm soát chặt chẽ, đảm bảo sử dụng các chi phí đúng với quy định, tiết kiệm tối đa các chi phí kinh doanh, đảm bảo tối đa hóa lợi nhuận của HIPC. Thêm vào đó, cần nghiên cứu kỹ số liệu xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2026, đảm bảo phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty.

## **6. Tình hình công bố thông tin**

Nhìn chung, công tác công bố thông tin trong năm 2025 của HIPC được thực hiện đầy đủ và đúng thời gian quy định.

## **7. Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám Đốc**

### **7.1. Giám sát hoạt động của HĐQT:**

Tại thời điểm 31/12/2025, HĐQT gồm có 07 thành viên, trong đó có 02/07 thành viên tham gia điều hành và 05/07 thành viên không tham gia điều hành.

HĐQT đã tuân thủ trình tự, thủ tục triệu tập và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế hoạt động HĐQT và các quy định về Quản trị nội bộ. Công ty luôn đảm bảo và tạo điều kiện tốt để các cổ đông thực hiện các quyền như quyền được tiếp cận thông tin, quyền tham gia biểu quyết các vấn đề tại Đại hội đồng cổ đông.

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 04 phiên họp tập trung và 12 lần lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản với 17 nghị quyết đã được ban hành.

Vào ngày 25/4/2025, HIPC đã tiến hành tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, tuy nhiên nội dung Điều lệ tổ chức và hoạt động (sửa đổi lần VII) chưa đủ tỷ lệ để thông qua. Vì vậy, BKS kiến nghị HĐQT HIPC tiếp tục trình ĐHĐCĐ thường niên 2026 nội dung Điều lệ tổ chức và hoạt động (sửa đổi lần VII) để ĐHĐCĐ xem xét, biểu quyết, đảm bảo các nội dung sửa đổi trong Điều lệ phù hợp với Luật doanh nghiệp 2020 và các quy định pháp luật hiện hành.

HĐQT đã cố gắng hoàn tất hầu hết các công việc tồn đọng để đảm bảo hoạt động kinh doanh thường xuyên của HIPC cũng như quyền và lợi ích của cổ đông tại HIPC.

### **7.2. Giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc:**

Ban Tổng giám đốc tính đến thời điểm 31/12/2025 có 03 thành viên, gồm 01 Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc.

Ban Tổng Giám đốc đã trực tiếp điều hành sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ Công ty, luôn có đại diện tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT.

Trong năm 2025, Ban Tổng giám đốc đã thực hiện nhiều báo cáo, tờ trình xin ý kiến cũng như cập nhật tình hình hoạt động kinh doanh trong kỳ cho các thành viên HĐQT, BKS.

Ngoài ra, Ban Tổng giám đốc đã trình bày các vấn đề còn tồn tại, cũng như đề xuất giải pháp để HĐQT có cơ sở xem xét, thảo luận và thông qua chủ trương thực hiện.





### III. KIẾN NGHỊ

- Đề xuất Ban Điều hành xây dựng kế hoạch đầu tư năm 2026 dựa trên tiến độ thực tế của pháp lý để đảm bảo tính khả thi cao nhất cho cổ đông.

- Kính đề nghị HĐQT chỉ đạo Ban Điều hành nghiên cứu và xây dựng phương án khả thi để tháo gỡ nút thắt về Giấy chứng nhận đầu tư của Khu công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 2) và Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 2)

- HĐQT phối hợp chặt chẽ với Ban TGD để đẩy nhanh tiến độ xử lý các vấn đề còn tồn tại với các doanh nghiệp thuê lại đất, đảm bảo quyền lợi của HIPC và giảm thiểu rủi ro pháp lý.

- Đề nghị HĐQT làm việc với Ban Điều hành về việc xây dựng phương án cụ thể để xử lý các nội dung liên quan đến đơn giá thuê đất đã được nhấn mạnh trong BCTC năm 2025 đã được kiểm toán. HĐQT cần đề nghị Ban điều hành đề xuất phương án kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền sớm phê duyệt đơn giá thuê đất chính thức, nhằm ổn định hoạt động kinh doanh cốt lõi và bảo vệ lợi ích cổ đông.

- Để chuẩn bị cho cho nghĩa vụ đóng tiền thuê đất khi có đơn giá chính thức được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Ban kiểm soát đề nghị HĐQT làm việc với Ban Điều hành để xây dựng phương án tài chính cụ thể, rà soát quy trình hạch toán giá vốn, nghĩa vụ đóng tiền thuê đất, đảm bảo hạch toán đúng quy định, đảm bảo nguồn vốn thực hiện đóng tiền thuê đất khi cấp có thẩm quyền ban hành đơn giá thuê đất chính thức cho HIPC.

- HĐQT và Ban TGD cần thường xuyên rà soát tình hình kinh doanh năm 2026, theo dõi sát sao biến động thị trường cho thuê đất, cho thuê nhà lưu trú và các dịch vụ khác tại KCN Hiệp Phước. Nghiên cứu kỹ số liệu xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2026, đảm bảo phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty. Từ đó, xây dựng phương hướng kinh doanh linh hoạt, phù hợp với thực tế, đồng thời kiểm soát chặt chẽ chi phí, đảm bảo tuân thủ quy định và tối ưu hóa lợi nhuận.

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

#### **Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- CBTT tài liệu ĐH;
- Lưu VT, Thư ký HĐQT.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**NGUYỄN KIẾN TÂN**



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC**

**Báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần  
thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu từ ngày 07 tháng 11  
năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025**





## MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO VỀ CÁC PHÁT HIỆN THỰC TẾ	4 – 5
BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN	6 – 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN	8 – 9



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (sau đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu từ ngày 07 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### 1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305046979 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14 tháng 06 năm 2007 và thay đổi lần thứ 10 ngày 22 tháng 03 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 và 01/01/2025 là 600.000.000.000 VND tương đương với 60.000.000 cổ phần; với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

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 với mã giao dịch là HPI theo Quyết định số 806/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 26 tháng 09 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà ở (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất). Cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi trong khu công nghiệp. Kinh doanh bến phao neo tàu. Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, Kinh doanh bất động sản.

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại thành phố Hồ Chí Minh; và cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp.

### 2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Họ tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Huỳnh Bảo Đức	Thành viên
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên
Ông Trương Công Nghĩa	Thành viên
Ông Vũ Đình Thi	Thành viên
Bà Trần Thị Hạnh Tiên	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Bình	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Họ tên	Chức vụ
Ông Huỳnh Bảo Đức	Tổng Giám đốc
Ông Giang Ngọc Phương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Bình	Phó Tổng Giám đốc



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### Ban Kiểm soát:

Họ tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Kiến Tân	Trưởng ban
Ông Lê Văn Công	Thành viên
Bà Lê Nguyễn Khánh Ngọc	Thành viên

### Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho đến ngày lập báo cáo này như sau:

Họ tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Huỳnh Bảo Đức	Việt Nam	Tổng Giám đốc

### 3. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu từ ngày 07 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### 4. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm tra Báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu từ ngày 07 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

### 5. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu từ ngày 07 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu từ ngày 07 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("Báo cáo tiến độ sử dụng vốn") để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu từ ngày 07 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc lập Báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu từ ngày 07 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình sử dụng vốn của Công ty, và đảm bảo rằng Báo cáo tiến độ sử dụng vốn đã được lập phù hợp với Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("Nghị định 155") quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 09 năm 2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155, và phù hợp với cơ sở lập và trình bày báo cáo tiến độ sử dụng vốn. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tiến độ sử dụng vốn.



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

### **6. Công bố Báo cáo tiến độ sử dụng vốn**

Chúng tôi công bố Báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu từ ngày 07 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 đính kèm. Báo cáo tiến độ sử dụng vốn này đã phản ánh hợp lý tình hình sử dụng vốn của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 phù hợp với Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("Nghị định 155") quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 09 năm 2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155, và phù hợp với cơ sở lập và trình bày báo cáo tiến độ sử dụng vốn tại Thuyết minh 2 của Báo cáo tiến độ sử dụng vốn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**HUYỀN BAO ĐỨC**

**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026





## BÁO CÁO VỀ CÁC PHÁT HIỆN THỰC TẾ

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước**

Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục thỏa thuận trước với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") và được ghi dưới đây liên quan tới Báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu từ ngày 07 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 (gọi tắt là "Báo cáo tiến độ sử dụng vốn") lập tại ngày 26 tháng 02 năm 2026 được trình bày trong tài liệu kèm theo.

Công việc của chúng tôi được thực hiện phù hợp với Chuẩn mực Việt Nam về dịch vụ liên quan số 4400 - Hợp đồng thực hiện các thủ tục thỏa thuận trước đối với thông tin tài chính. Các thủ tục được thực hiện chỉ nhằm hỗ trợ Công ty trong việc đánh giá tính phù hợp của Báo cáo tiến độ sử dụng vốn và được tóm tắt như sau:

1. Chúng tôi đã thu thập và kiểm tra các phát sinh của Báo cáo tiến độ sử dụng vốn;
2. Chúng tôi đã đối chiếu mục đích sử dụng vốn như giải trình của Ban Tổng Giám đốc Công ty với mục đích sử dụng vốn như đã được phê duyệt và trình bày trong Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 13/NQĐHĐCĐ/HIPC/16 ngày 03 tháng 06 năm 2016, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 22 tháng 07 năm 2016 và các hồ sơ tăng vốn có liên quan;
3. Chúng tôi đã đối chiếu số liệu về số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu và tiến độ sử dụng vốn cho giai đoạn từ ngày 07 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 với kết quả Báo cáo về các phát hiện thực tế theo các thủ tục thỏa thuận trước giữa Công ty và một công ty kiểm toán khác, đã được công bố ngày 11 tháng 06 năm 2021;
4. Chúng tôi đã kiểm tra chi tiết các chứng từ chi tiền từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 như được liệt kê trong báo cáo tiến độ sử dụng vốn đã được thu thập tại mục 1 ở trên, với các chứng từ kế toán có liên quan như hợp đồng, chứng từ, phiếu thu, phiếu chi... cho các nghiệp vụ có giá trị lớn hơn 5% tổng giá trị sử dụng vốn trong năm 2025.

**Chúng tôi báo cáo về các phát hiện thực tế như sau:**

1. Theo thủ tục ghi trong mục 1, Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được Ban Tổng Giám đốc của Công ty lập và công bố được trình bày ở trang 6 và trang 7 của báo cáo này;
2. Theo thủ tục ghi trong mục 2, theo giải trình của Ban Tổng Giám đốc, mục đích sử dụng vốn là để:
  - a. Chi hoạt động thường xuyên của Công ty
  - b. Chi nhận chuyển nhượng đất
  - c. Chi đầu tư xây dựng hạ tầng

Các mục đích này phù hợp với Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 13/NQĐHĐCĐ/HIPC/16 ngày 03 tháng 06 năm 2016, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 22 tháng 07 năm 2016 và các hồ sơ tăng vốn có liên quan;



## BÁO CÁO VỀ CÁC PHÁT HIỆN THỰC TẾ (tiếp theo)

3. Theo thủ tục ghi trong mục 3, chúng tôi đã xem xét và đối chiếu phù hợp số liệu về số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu và tiến độ sử dụng vốn cho giai đoạn từ ngày 07 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 với kết quả Báo cáo về các phát hiện thực tế theo các thủ tục thỏa thuận trước giữa Công ty và một công ty kiểm toán khác, đã được công bố ngày 11 tháng 06 năm 2021;
4. Theo thủ tục ghi trong mục 4, chúng tôi đã thực hiện kiểm tra chi tiết sự phù hợp giữa các chứng từ chi tiền từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 như được liệt kê trong báo cáo tiến độ sử dụng vốn đã được thu thập tại mục 1 ở trên, với các chứng từ kế toán có liên quan như hợp đồng, chứng từ, phiếu thu, phiếu chi... cho các nghiệp vụ có giá trị lớn hơn 5% tổng giá trị sử dụng vốn trong năm 2025.

Vì các thủ tục nêu trên không hình thành một cuộc kiểm toán hoặc soát xét báo cáo tài chính theo chuẩn mực kiểm toán Việt Nam hoặc chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét, do đó chúng tôi không đưa ra sự đảm bảo về Báo cáo tiến độ sử dụng vốn.

Báo cáo của chúng tôi chỉ sử dụng cho mục đích báo cáo cho các cổ đông của Công ty và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03 tháng 02 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96 về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, và không được sử dụng cho bất cứ mục đích nào khác hoặc không được phát hành cho bất cứ bên nào khác. Báo cáo này chỉ liên quan đến những tài khoản và khoản mục nêu trên, mà không liên quan tới toàn bộ báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.



**ĐẶNG THỊ MỸ VÂN**

**Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 0173-2023-009-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026







## BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN

Thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu từ ngày 07 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

### 1. CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH THÊM

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 13/NQĐHĐCĐ/HIPC/16 ngày 03 tháng 06 năm 2016 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") đã thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 300.000.000.000 VND lên 600.000.000.000 VND, chi tiết như sau:

- Phát hành thêm 10.000.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu; và
- Phát hành riêng lẻ 20.000.000 cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược.

Theo Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng số 1519/2016/BC-HIPC-HĐQT ngày 22 tháng 12 năm 2016 của Công ty và Công văn số 8530/UBCK-QLCB ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về việc xác nhận báo cáo kết quả phát hành thêm cổ phiếu của Công ty, kết quả phát hành của Công ty như sau:

- Phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: phát hành 10.000.000 cổ phiếu với giá phát hành bằng mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.
- Phát hành riêng lẻ (phát hành cho nhà đầu tư chiến lược): phát hành 20.000.000 cổ phiếu với giá phát hành 15.000 VND/cổ phiếu.

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu này là 400.000.000.000 VND.

### 2. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH THÊM CỔ PHIẾU

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 22 tháng 07 năm 2016, phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành chi tiết như sau:

STT	HẠNG MỤC	Số tiền VND
I	<b>Phương án sử dụng số tiền thu được từ cổ đông hiện hữu</b>	<b>100.000.000.000</b>
1	Chi hoạt động thường xuyên của Công ty (lương, điện, nước, hóa chất,...)	30.000.000.000
2	Chi nhận chuyển nhượng đất	60.000.000.000
3	Chi đầu tư xây dựng hạ tầng	10.000.000.000
II	<b>Phương án sử dụng số tiền thu được từ đối tác chiến lược</b>	<b>300.000.000.000</b>
1	Chi nhận chuyển nhượng đất	240.000.000.000
2	Chi đầu tư xây dựng hạ tầng	60.000.000.000
III	<b>Tổng cộng</b>	<b>400.000.000.000</b>



## BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN

Thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu từ ngày 07 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

### PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH THÊM CỔ PHIẾU (tiếp theo)

Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã sử dụng vốn từ đợt phát hành như sau:

Hạng mục	Cho kỳ kế toán từ ngày 07 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 07 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND
Chi hoạt động thường xuyên của Công ty (lương, điện, nước, hóa chất,...)	30.000.000.000	-	30.000.000.000
Chi nhận chuyển nhượng đất	250.479.043.331	9.081.188	250.488.124.519
Chi đầu tư xây dựng hạ tầng	70.000.000.000	-	70.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>350.479.043.331</b>	<b>9.081.188</b>	<b>350.488.124.519</b>

NGUYỄN THỊ THANH HẢO  
Người lập biểu

LỮ THỊ THU VÂN  
Kế toán trưởng



HUỲNH BẢO ĐỨC  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026



**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305046979 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14 tháng 06 năm 2007 và thay đổi lần thứ 10 ngày 22 tháng 03 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 và 01/01/2025 là 600.000.000.000 VND tương đương với 60.000.000 cổ phần; với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

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 với mã giao dịch là HPI theo Quyết định số 806/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 26 tháng 09 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**1.2 Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

**1.3 Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà ở (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất). Cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi trong khu công nghiệp. Kinh doanh bến phao neo tàu. Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, Kinh doanh bất động sản.

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại thành phố Hồ Chí Minh; và cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp.

**1.4 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

**1.5 Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 1 công ty liên doanh như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	Địa điểm	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	Cho thuê nhà xưởng, văn phòng và kho bãi	Thành phố Hồ Chí Minh	45%	45%

**1.6 Nhân viên**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nhân viên của Công ty là 133 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 181 người).



## 2. CƠ SỞ CỦA VIỆC LẬP VÀ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN

### 2.1 Cơ sở lập và trình bày

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư chiến lược của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") được lập phù hợp với quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("Nghị định 155") quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 09 năm 2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155, và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tiến độ sử dụng vốn.

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được lập trên cơ sở thực thu, thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền thu, chi của Công ty.

### 2.2 Kỳ báo cáo


Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được lập cho việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư chiến lược để tăng vốn điều lệ từ 300.000.000.000 VND lên 600.000.000.000 VND, và việc sử dụng vốn từ ngày 07 tháng 11 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### 2.3 Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn chỉ sử dụng để báo cáo tiến độ sử dụng vốn theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 13/NQĐHĐCĐ/HIPC/16 ngày 03 tháng 06 năm 2016, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 22 tháng 07 năm 2016.

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn này được lập để Công ty báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và báo cáo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03 tháng 02 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96 về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Do đó, báo cáo tiến độ sử dụng vốn không nhằm trình bày thông tin tiến độ sử dụng vốn cho mục đích khác.

  
NGUYỄN THỊ THANH HÀO  
Người lập biểu

  
LỮ THỊ THU VÂN  
Kế toán trưởng

  
HUỲNH BẢO ĐỨC  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026

