



HIEP PHUOC INDUSTRIAL PARK

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

BÁO CÁO | 2025 THƯỜNG NIÊN

TP.HCM, Tháng 03 Năm 2026

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.....	4
6. Các rủi ro	5
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025	7
1. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025.....	7
2. Tổ chức và nhân sự.....	10
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	13
4. Tình hình tài chính.....	17
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.....	18
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty	19
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.....	21
1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025	21
2. Tình hình tài chính: Biến động Tài sản – Nguồn vốn năm 2025	21
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	22
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai.....	23
5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) hoặc thay đổi cần lưu ý:	23
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty	23
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2025	24
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty năm 2025	24
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc	25
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	25
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY	25
1. Hội đồng quản trị.....	25
2. Ban kiểm soát	27
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, Thư ký công ty và Ban Tổng giám đốc.....	28
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2025	29

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, 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 (HĐQT), 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 HĐQT, 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 HĐQT, 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 Hiệp Phước, 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 24/02/2023, HĐQT đã tiến hành họp và bầu Chủ tịch HĐQT.

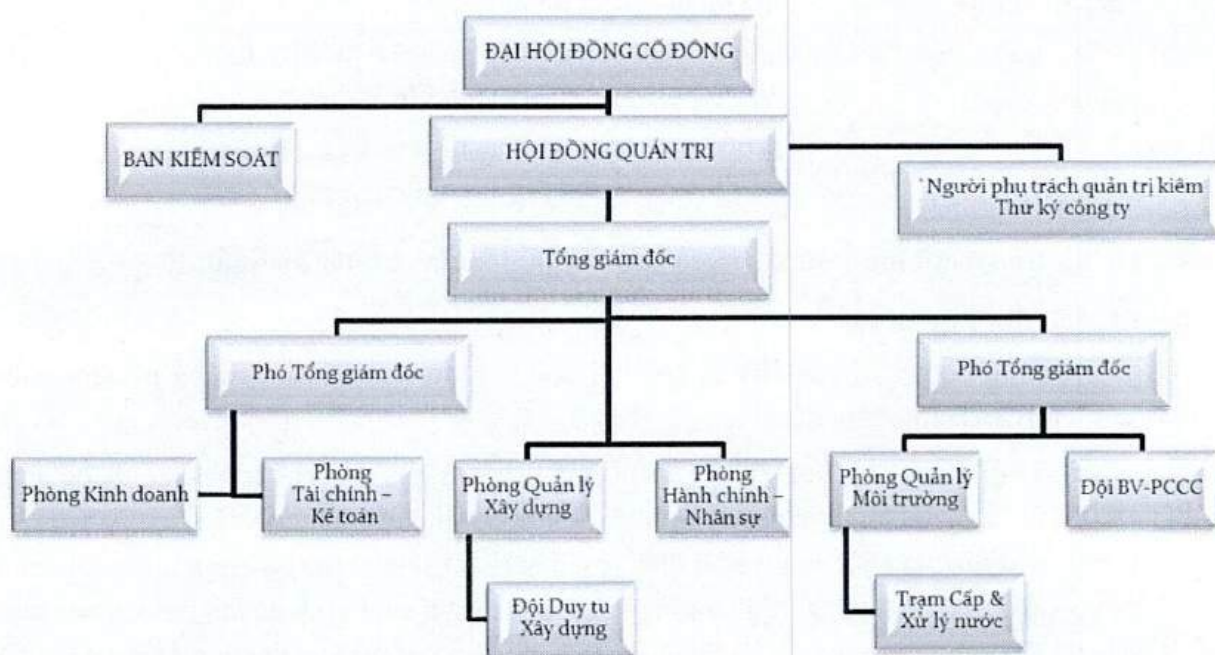
- **Ban kiểm soát (BKS):** BKS đương nhiệm gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ 05 năm (2022-2027). BKS là do ĐHĐCĐ bầu ra, có nhiệm vụ giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản trị, điều hành Công ty. BKS cũng có trách nhiệm thẩm định các báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính; 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 24/02/2023, BKS đã tiến hành họp và bầu Trưởng BKS.

- **Ban Tổng giám đốc (B. TGD):** B. TGD 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 31/12/2025:

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, Thành phố 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

tiền. 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.

Việc chưa xác định được đơn giá bán nền tái định cư tại KDC Hiệp Phước 1 (do Công ty TNHH Một Thành Viên Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận làm Chủ đầu tư) và chưa hoàn thiện pháp lý - hạ tầng xây dựng để giao nền tái định cư chính thức cho các hộ dân tại dự án KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 cũng là một nhân tố rủi ro lớn có thể dẫn đến chi phí đầu tư dự án thực tế tăng cao và khó lường.

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 HIPC 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.

Từ ngày 27/6/2025, HIPC đã chính thức được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 08 khu đất đã có Quyết định giao, cho thuê của UBND TP. Hồ Chí Minh. Đây là một dấu mốc pháp lý đặc biệt quan trọng, ghi nhận những nỗ lực bền bỉ của Công ty trong suốt nhiều năm tháo gỡ vướng mắc và hoàn thiện hồ sơ pháp lý.

Tuy nhiên, sau một thời gian dài phải tạm ngưng hoạt động kinh doanh do các vướng mắc pháp lý, HIPC đang phải đối mặt với không ít rủi ro và thách thức. Thời điểm HIPC hoàn tất các thủ tục pháp lý và tái khởi động hoạt động kinh doanh lại trùng với giai đoạn thị trường kinh tế toàn cầu và trong nước đang gặp nhiều khó khăn, biến động và suy giảm. Bối cảnh này tạo thêm áp lực không nhỏ đối với công tác xúc tiến đầu tư, thu hút khách hàng và triển khai kế hoạch kinh doanh trong giai đoạn tới.

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 2025

1. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025

1.1 Kết quả hoạt động kinh doanh cho thuê đất năm 2025:

Tại KCN Hiệp Phước, đến cuối tháng 6/2025, Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chính thức tái khởi động công tác kinh doanh cho thuê lại đất từ tháng 7/2025.

1.2 Tình hình thu hút đầu tư đến 31/12/2025:

Tình hình thu hút đầu tư đến nay: Tổng số nhà đầu tư thu hút vào KCN Hiệp Phước đến năm 2025 là 165 nhà đầu tư với tổng số 182 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 : 147 dự án, với tổng mức đầu tư khoảng 17.673 tỷ đồng.

Kết quả thu hút vốn đầu tư lũy kế đến năm 2025:

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	104,7 ha	26,97%
3	Tổng cộng	623,3 ha	324,1 ha	51,99%

1.3 Hoạt động kinh doanh tiếp thị trong năm 2025:

- Hoàn thiện cơ sở pháp lý và bộ công cụ kinh doanh:
 - + 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:
 - + 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.

- + 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.
- + 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, cũng như Nhà đầu tư tiềm năng 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:

- Thực hiện việc đàm phán với Nhà đầu tư đã ký Hợp đồng thuê lại đất thuộc dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước – Giai đoạn 2 về việc chuyển từ trả tiền thuê đất một lần sang hình thức trả tiền thuê đất hằng năm.
- 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 2025

ĐVT: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	KH 2025	TH 2025	Chênh lệch	TH2025/ KH2025
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)	(6)=(4)/(3)
1	Tổng doanh thu	107.316	87.333	(19.983)	81%
	- Thuê đất giai đoạn 1	1.609	1.609	-	100%
	- Thuê đất giai đoạn 2	3.615	6.901	3.286	191%
	- Cung cấp nước sạch	52.273	48.829	(3.444)	93%
	- Xử lý nước thải	28.793	31.808	3.015	110%
	- Nhà lưu trú CN	4.623	4.499	(123)	97%
	- Dịch vụ khác	544	279	(265)	51%
	- Doanh thu HDTC	13.800	27.381	13.581	198%
	- Thu nhập khác	2.059	2.711	651	132%
	- Điều chỉnh giảm doanh thu thuê đất	-	(36.683)	(36.683)	
2	Tổng giá vốn	16.317	40.940	24.622	251%
	- Thuê đất giai đoạn 1	486	486	(0)	100%
	- Thuê đất giai đoạn 2	(50.050)	(18.997)	31.053	38%
	- Cung cấp nước sạch	45.559	43.230	(2.329)	95%
	- Xử lý nước thải	16.015	11.326	(4.688)	71%
	- Nhà lưu trú CN	4.010	4.764	755	119%
	- Chi phí khác	297	130	(168)	44%
3	Tổng chi phí	46.467	31.272	(15.195)	67%
	- Chi phí tài chính	-	2.000	2.000	100%

STT	NỘI DUNG	KH 2025	TH 2025	Chênh lệch	TH2025/ KH2025
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)	(6)=(4)/(3)
	- Chi phí bán hàng	9.137	6.245	(2.892)	68%
	- Chi phí quản lý DN	36.807	19.155	(17.652)	52%
	- Chi phí khác	523	3.872	3.349	740%
4	Lợi nhuận trước thuế	44.532	15.121	(29.410)	34%
5	Thuế TNDN	-	2.663	2.663	
6	Lợi nhuận sau thuế	44.532	12.458	(32.073)	28%

- Tổng doanh thu thực hiện năm 2025 là 87,33 tỷ đồng đạt 81% kế hoạch năm 2025. Trong đó:

- + Doanh thu dịch vụ cho thuê lại đất đạt 8,51 tỷ đồng tăng 63% tương đương tăng 3,28 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025. Trong năm HIPC thu tiền thuê đất hằng năm của một số doanh nghiệp dẫn đến doanh thu cho thuê đất giai đoạn 2 tăng 91%, tương đương tăng 3,28 tỷ đồng.
- + Dịch vụ cung cấp nước sạch, XLNT năm 2025 là 80,64 tỷ đồng giảm 0,5% tương đương giảm 0,42 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.
- + Dịch vụ cho thuê nhà lưu trú công nhân và dịch vụ khác năm 2025 là 4,5 tỷ đồng giảm 2,7% tương đương giảm 0,123 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.
- + Doanh thu hoạt động tài chính năm 2025 là 27,38 tỷ đồng tăng 98% tương đương tăng 13,58 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025. Nguyên nhân chủ yếu là dòng tiền chi cho các hoạt động trong năm đều giảm đáng kể, trong đó hoạt động đầu tư giảm 80 tỷ đồng so với dự kiến năm 2025.
- + Trong năm thực hiện hoàn trả tiền thuê đất cho 7 doanh nghiệp, liên quan đến chuyển hình thức quyền sử dụng đất từ 1 lần sang hàng năm, làm phát sinh khoản giảm trừ doanh thu 36,68 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.

Như vậy, nếu loại trừ giảm doanh thu do hoàn trả tiền thuê đất của 07 doanh nghiệp nêu trên, thì tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 là 93,92 tỷ đồng tăng 2,7% tương đương tăng 2,467 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.

- 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 2025 là 40,94 tỷ đồng tăng 151% so với kế hoạch năm 2025. Trong đó:
 - Dịch vụ cho thuê đất thực hiện năm 2025 là (18,5) tỷ đồng tăng 63% tương đương tăng 31,05 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025. Nguyên nhân là do chỉ điều chỉnh giảm khoản hoàn nhập dự phòng 24,3 tỷ đồng giảm 29,3 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.
 - Dịch vụ cung cấp nước sạch, XLNT thực hiện năm 2025 là 54,55 tỷ đồng

giảm 11% tương đương giảm 7,01 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.

- Dịch vụ cho thuê nhà lưu trú công nhân và dịch vụ khác thực hiện năm 2025 là 4,76 tỷ đồng tăng 18,8% tương đương tăng 0.75 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.
- + Như vậy, nếu loại trừ hoàn nhập khoản hoàn nhập dự phòng, thì tổng giá vốn thực hiện năm 2025 là 65,24 tỷ đồng giảm 6,8% tương đương giảm 4,73 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.
- Tổng chi phí năm 2025 là 31,27 tỷ đồng giảm 33% tương đương giảm 15,19 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025. 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 kế toán trước thuế thực hiện thực hiện năm 2025 của Công ty là 15,12 tỷ đồng giảm 66% tương đương giảm 29,41 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025. Năm 2025 doanh nghiệp phát sinh chi phí thuế TNDN 2,66 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế TNDN đạt 12,485 tỷ đồng giảm 72% tương đương giảm 32,07 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.

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 cổ phần Đầu tư xây dựng Tuấn Lộc	7.000.000 cổ phần		
Cá nhân sở hữu	0 cổ phần		
Quá trình công tác	Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
	2005-2006	Công ty Cổ phần ĐTXD An Thịnh, Tổng Công ty Xây dựng Số 1	Kỹ sư công trường
	2007-2008	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Quốc Tế	Trưởng phòng dự án
	2009-01/2017	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Phó Tổng Giám đốc
	02/2017 - nay	Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Tổng Giám đốc

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 cổ phần Đầu tư xây dựng Tuấn Lộc	6.500.000 cổ phần		
Cá nhân sở hữu	0 cổ phần		
Quá trình công tác	Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
	2006 – 02/2017	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính
	03/2017 – 16/07/2017	Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước	Phó giám đốc Phòng Tài chính Kế toán
	17/07/2017 - nay	Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc

2.1.3 Ông Giang Ngọc Phương - Phó Tổng giám đốc

Năm sinh	1975		
Quê quán	Thành phố Hồ Chí Minh		
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		
Quá trình công tác	Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
	1999 - 2009	Thành Đoàn - Hội sinh viên TPHCM	Cán bộ, Phó Ban TNTH, Phó Chủ tịch HSV, Giám đốc Trung tâm Hỗ trợ sinh viên.
	2009 - 2011	Ban Thi đua - Khen thưởng Sở Nội vụ TPHCM	Trưởng phòng Tổ chức Hành chính Tổng hợp.
	2011 - 2013	Công ty Cổ phần VNG	Chuyên viên Marketing, Zing Me – Zalo.

	2014 - 2015	Báo Khăn Quảng Đỏ	Trưởng phòng Kinh doanh Online.
	2015 - nay	Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước	Phó Tổng Giám đốc.

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		
Quá trình công tác	Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
	6/1997-12/1997	Công ty TNHH Biti's	Nhân viên kế toán
	01/1998-05/2013	Công ty Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận	Nhân viên kế toán
	06/2013-Nay	Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước	Nhân viên kế toán, Giám Đốc Phòng Tài chính Kế toán kiêm Kế toán trưởng.

2.2. Những thay đổi nhân sự Ban điều hành trong năm 2025:

Trong năm 2025, 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 31/12/2025 là 132 nhân sự, trong đó:
 - + Số đầu năm (01/01/2025) : 181 nhân sự.
 - + Tuyển mới trong năm 2025 : 01 nhân sự.
 - + Chấm dứt Hợp đồng trong năm 2025 : 50 nhân sự.
- Cơ cấu nhân sự phân theo trình độ chuyên môn:
 - + Đại học, Thạc sĩ : Chiếm tỷ lệ 37,88%.
 - + Cao đẳng, sơ, trung cấp và lao động phổ thông: Chiếm tỷ lệ 62,12%.
 - + Lao động trực tiếp : Chiếm tỷ lệ 61,36%
 - + Lao động gián tiếp : Chiếm tỷ lệ và 38,64%

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 NLĐ 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, 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 2025, Công ty vẫn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc liên quan đến thủ tục hành chính và cơ sở pháp lý, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các hạng mục theo kế hoạch đề ra. Do trong năm chưa phát sinh khách hàng thuê đất mới, Công ty chưa thực hiện công tác san nền đối với các lô đất thương phẩm nhằm đảm bảo phù hợp với nhu cầu thực tế và tối ưu chi phí đầu tư. Kết quả thực hiện năm 2025 như sau:

STT	Hạng mục công tác đầu tư	Kết quả thực hiện năm 2025
A	HẠ TẦNG KỸ THUẬT KCN HIỆP PHƯỚC GIAI ĐOẠN 1	
1	Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phân khu XD tỷ lệ 1/2000 KCN Hiệp Phước giai đoạn 1.	Lập báo cáo rà soát và trình duyệt chủ trương điều chỉnh quy hoạch.
2	Cải tạo sửa chữa Nhà lưu trú công nhân Block 2.	Sơn mặt ngoài và thay tôn mái đón công trình.
B	HẠ TẦNG KỸ THUẬT KCN HIỆP PHƯỚC GIAI ĐOẠN 2	
1	San nền bổ sung các lô đất	Lập, thẩm tra, thẩm định và trình duyệt dự án đầu tư xây dựng – dự án thành phần 9
2	Xây dựng cầu Cá Chốt (giai đoạn 2)	Điều chỉnh dự toán công trình
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	Dự án chưa đủ điều kiện triển khai do Hepza chưa chấp thuận hồ sơ điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2
4	Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phân khu XD tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2	- Lập báo cáo rà soát điều chỉnh cục bộ đề áp dụng QCVN 01:2021/BXD; - Lập báo cáo rà soát và trình duyệt chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch.

STT	Hạng mục công tác đầu tư	Kết quả thực hiện năm 2025
5	Công tác chuẩn bị đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Hiệp Phước giai đoạn 2	- Tư vấn đánh giá hiện trạng hồ sơ chuẩn bị đầu tư và lập dự toán chi phí điều chỉnh/ hoàn thiện hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi; - Trình duyệt chủ trương, chi phí hoàn thiện báo cáo nghiên cứu khả thi.
6	Nhà văn phòng điều hành HIPC	Không triển khai thực hiện. Ghi chú: Theo chủ trương của Ban TGD, tạm thời tiếp tục sử dụng văn phòng tạm HIPC, chưa triển khai đầu tư nhà văn phòng điều hành.

3.2. Bảng giá trị khối lượng hoàn thành năm 2025:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Hạng mục công tác đầu tư	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện 2025	TH2025/ KH2025
A	HẠ TẦNG KỸ THUẬT KCN HIỆP PHƯỚC GIAI ĐOẠN 1	330,0	666,6	202,0%
1	Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phân khu XD tỷ lệ 1/2000 KCN Hiệp Phước giai đoạn 1	330,0	116,6	
2	Cải tạo sửa chữa Nhà lưu trú công nhân Block 2	-	550,0	
B	HẠ TẦNG KỸ THUẬT KCN HIỆP PHƯỚC GIAI ĐOẠN 2	76.705,3	2.179,9	2,8%
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	-	
	TỔNG CỘNG	77.035,3	2.846,5	3,7%

Đánh giá:

- Giá trị khối lượng thực hiện năm 2025 ước đạt **3,7%** giá trị khối lượng kế hoạch năm 2025.
- Các hạng mục công tác đầu tư không thể hoàn thành theo kế hoạch gồm:
 - + San nền bổ sung (bù cao độ) các lô đất.
 - + 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 giai đoạn 1&2.
 - + Hoàn thiện hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2.
 - + Nhà văn phòng điều hành HIPC.
- Nguyên nhân, vướng mắc:
 - + Công tác san nền: chưa có khách hàng thuê lại đất, do đó chưa có yêu cầu triển khai san nền các lô đất.
 - + 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 Ban Quản lý các Khu chế xuất và Công nghiệp TP. Hồ Chí Minh (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 KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 bị gián đoạn và kéo dài do:
 - Thay đổi phương án kinh doanh (điều chỉnh hệ thống đường giao thông, phân chia các lô đất);
 - Các nội dung liên quan đến dự án Trạm biến áp 220kV Nam Hiệp Phước cần được sự thống nhất giữa hai bên (HIPC và EVN-HCMC);
 - Chờ hoàn tất phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ (áp dụng QCVN 01:2021/BXD) trước khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch tổng thể.
 - + Công tác hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2: đang trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt.
 - + Nhà văn phòng điều hành HIPC: Ban TGD thay đổi chủ trương thực hiện (điều chỉnh quy hoạch lô đất hiện trạng để xây dựng văn phòng chính thức), do đó tạm thời vẫn sử dụng văn phòng tạm, chưa triển khai đầu tư xây dựng văn phòng điều hành.

3.3. Công tác giải phóng mặt bằng tính đến 31/12/2025

Lũy kế kết quả bồi thường tại dự án KCN Hiệp Phước - Giai đoạn 2 đến 31/12/2025:

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 Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng 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.

3.4. Công tác tái định cư

- Lũy kế đến năm 2025, 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.
- Dự án Khu dân cư Hiệp Phước 1 do IPC làm chủ đầu tư ến nay vẫn chưa hoàn tất các thủ tục pháp lý về xây dựng và các thủ tục liên quan theo quy định, đồng thời chưa thực hiện bàn giao nền tái định cư chính thức cho HIPC. Do đó, HIPC chưa thể bàn giao chính thức nền tái định cư cho các hộ dân.

3.5. Công tác nộp tiền thuê đất cho Nhà nước

- **Đối với KCN Hiệp Phước giai đoạn 1:**
 - + HIPC đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hằng năm KCN Hiệp Phước - GD 1.
 - + Đã làm thủ tục xin miễn giảm tiền thuê đất và đã được miễn giảm 30% tiền thuê đất năm 2024 để cân trừ vào tiền thuê đất phải nộp năm 2025.
 - + Đã thực hiện thủ tục xin giảm tiền thuê đất phải nộp năm 2025 cho Công ty Cổ phần KCN- Hiệp Phước diện tích khu đất 251.366,6m²; HIPC sẽ làm thủ tục để cân trừ số tiền được miễn giảm này vào năm 2026.
- **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.
 - + 02 khu đất có diện tích 1,28 ha và 39,3ha 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:** thực hiện từ năm 2013 theo Nghị quyết số 07/NQ/HĐQT/HIPC/13 ngày 27/08/2013 của HĐQT về việc 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. 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 2024	Năm 2025	Năm 2025/2024
1	Tổng giá trị tài sản	2.398.005.850.846	2.373.547.194.059	99%
2	Tổng doanh thu	70.080.713.847	87.333.229.214	125%
3	Doanh thu thuần	33.242.078.038	57.242.001.381	172%
4	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	62.343.610.809	16.283.016.552	26%
5	Lợi nhuận khác	3.855.050.795	(1.161.761.024)	-30%
6	Lợi nhuận trước thuế	66.198.661.604	15.121.255.528	23%
7	Lợi nhuận sau thuế	66.198.661.604	12.458.397.235	19%
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	100%

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,00	0,97	Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn
Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,44	0,43	(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,82	0,81	
Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	lần	4,61	4,40	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho	lần	-0,02	0,04	Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân
Vòng quay tổng tài sản	lần	0,01	0,02	Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	199	22	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	15	3	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	3	1	
Tỷ suất lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	188	28	

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 02/3/2026, 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 (274)	15.633.922	26,057%
II	NƯỚC NGOÀI	-	0%
III	TỔNG CỘNG (279)	60.000.000	100%

(Nguồn: Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán – Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước ngày 02/3/2026 – Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.)

Danh sách cổ đông lớn (tính đến ngày 02/3/2026):

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 02/3/2026 – 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: 3,0 triệu kWh/năm, trong đó:
 - + Khối sản xuất (gồm Trạm bơm tăng áp A&B, Trạm xử lý nước thải giai đoạn 1 và 2): chiếm 72% lượng điện năng tiêu thụ.
 - + Chiếu sáng toàn khu (gồm 32 tuyến đường nội bộ): chiếm 21% lượng điện năng tiêu thụ.
 - + Văn phòng HIPC, văn phòng đội/ trạm, Nhà lưu trú công nhân: chiếm 7% 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 chi 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.

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: $3.766.324\text{m}^3/\text{năm}$.
- Tỷ lệ phần 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 đầu 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 $12.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$, trong đó công suất xử lý thực tế đạt $4.585\text{m}^3/\text{ngày}$.
- 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.

- Hoàn thành xây dựng Đề án chuyển đổi mô hình KCN Hiệp Phước theo định hướng khu công nghiệp sinh thái giai đoạn 2023-2030 và tầm nhìn đến năm 2045 theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố. Hiện đang chờ cấp có thẩm quyền xem xét.
- 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 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.
- 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.
- 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 2025, 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 xã Hiệp Phước. 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 2025

1.1. Những kết quả đạt được

Năm 2025 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 2025 như sau:

- Trình Hội đồng quản trị và ĐHĐCĐ thường niên 2025 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 2025 là 33% 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, 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 đã có một thời gian dài tạm ngưng do tình trạng pháp lý chưa hoàn thiện, qua đó ảnh hưởng đáng kể đến hiệu quả hoạt động chung của Khu công nghiệp cũng như uy tín, hình ảnh của Công ty.
- Hiện nay, dù đã được cơ quan chức năng cấp GCNQSDD, tuy nhiên việc xác định đơn giá thuê đất vẫn 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.
- 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 2025

2.1. Tổng Tài sản:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| - Số đầu năm 2025 | : 2.398.005 triệu đồng |
| - Số cuối năm 2025 | : 2.373.547 triệu đồng |
| - Chênh lệch | : 24.458 triệu đồng |
| - Tỷ lệ so với đầu năm | : 99% |

Tổng tài sản tại 31/12/2025 giảm 1% tương đương giảm 24,45 tỷ đồng so với năm 2024 chủ yếu là do:

- Tài sản ngắn hạn: giảm 3% tương đương giảm 54,68 tỷ đồng so với năm 2024, trong đó:
 - + Tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn giảm 1,6% tương đương giảm 10,21 tỷ đồng so với năm 2024, chủ yếu là do Công ty hoàn trả tiền thuê đất cho một số doanh nghiệp chuyển hình thức đóng tiền thuê đất sang hằng năm.
 - + Các khoản phải thu ngắn hạn giảm 7% tương đương giảm 9,93 tỷ đồng, chủ yếu do giảm phải thu khách hàng và giảm khoản phải thu khác liên quan đến bồi thường giải phóng mặt bằng.
 - + Hàng tồn kho và tài sản ngắn hạn khác giảm 3% tương đương giảm 34,53 tỷ đồng, chủ yếu giảm kết chuyển chi phí xây dựng dở dang liên quan đến tiền thuê đất và giảm thuế TNDN phải thu.
- Tài sản dài hạn: tăng 6% tương đương tăng 30,2 tỷ đồng so với năm 2024, trong đó:
 - + Tài sản cố định giảm 5% tương đương giảm 1,08 tỷ đồng so với năm 2024, chủ yếu do trong năm có thanh lý xe.
 - + Bất động sản đầu tư tăng 25% tương đương tăng 31,23 tỷ đồng so với năm 2024 chủ yếu là do kết chuyển từ chi phí xây dựng dở dang.

2.2. Nguồn vốn

Tổng nguồn vốn tại 31/12/2025 giảm 01% tương đương giảm 24,45 tỷ đồng so với năm 2024 chủ yếu là do:

- Nợ phải trả giảm 2% tương đương giảm 36,18 tỷ đồng so với năm 2024:
 - + Phải trả ngắn hạn giảm 0,3% tương đương giảm 5,68 tỷ đồng chủ yếu do phân bổ doanh thu chưa thực hiện tiền thuê đất.
 - + Nợ dài hạn giảm 38% tương đương giảm 30,5 tỷ đồng chủ yếu do dự phòng phải trả dài hạn giảm 43% tương đương giảm 24,3 tỷ đồng do hoàn nhập dự phòng các hợp đồng cho thuê đất đã trích lập dự phòng và khoản vay giảm 32% 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 3% tương đương tăng 11,72 tỷ đồng so với năm 2024, chủ yếu là do lợi nhuận chưa phân phối trong năm 2025 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. Tái cấu trúc Bộ máy tổ chức Công ty từ 10 Phòng/ Đội/ Trạm trực thuộc Ban Tổng giám đốc còn 05 Phòng, 01 Đội trực thuộc Ban TGD.
- 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, tạo giá trị gia tăng 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... phù hợp kế hoạch chuyển đổi mô hình KCN Sinh thái, nhằm thu hút được nhà đầu tư tốt và giá thuê cao.
- Triển khai kế hoạch đầu tư xây dựng, hoàn thiện, nâng cấp cơ sở hạ tầng, cảnh quan phù hợp với kế hoạch thực hiện khai thác quỹ đất thu hút, tiếp nhận nhà đầu tư mới theo chính sách bán hàng đã được phê duyệt, 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 được Công ty thực hiện nghiêm túc và tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật. Công ty thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ liên quan như: lập và nộp báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ; kê khai, nộp phí bảo vệ môi trường đối với nước thải công nghiệp; cùng các nghĩa vụ khác theo quy định hiện hành.
- Công ty đã hoàn thành hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép môi trường cho KCN Hiệp Phước. Ngày 16/05/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã cấp Giấy phép môi trường số 135/GPMT-BNNMT cho KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 1 và Giai đoạn 2.
- Hoàn thành đầu tư hạng mục: “Lắp đặt mới hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục tại Nhà máy xử lý nước thải số 1 (Lô B11a) và nâng cấp, cải tạo hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục tại Nhà máy xử lý nước thải số 2 (Lô F9XLNT)”; đồng thời thực hiện kết nối, truyền dữ liệu về Sở Nông nghiệp và Môi trường TP. Hồ Chí Minh (trước đây là Sở Tài nguyên và Môi trường TP. HCM) theo đúng quy định.
- Công ty chú trọng phát triển KCN Hiệp Phước theo định hướng khu công nghiệp xanh – sạch – bền vững, thông qua việc thúc đẩy sử dụng năng lượng mặt trời, tăng cường mảng xanh, đầu tư các dịch vụ tiện ích, hoàn thiện hệ thống xử lý chất thải rắn và nước thải tập trung.
- Triển khai công tác chuẩn bị đầu tư công trình phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường tại Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 2 theo quy định pháp luật về bảo vệ 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 2025

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt 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 m²) và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) phần diện tích 2.154.350,2m².
- 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 cản trở 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.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của 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.

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

- 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.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

1.1. Thành viên Hội đồng quản trị và thay đổi trong năm 2025

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 Cổ phần 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 tiểu ban thuộc HĐQT: Không có.

1.3. Hoạt động của HĐQT trong 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.

STT	SỐ	NGÀY	NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT
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.
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 hằng năm đối với diện tích 67.481,1 m ² (thuộc một phần khu đất 13,2 ha – dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1).

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 2025:

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 2025, BKS đã tiến hành 02 phiên họp tập trung vào ngày 21/3/2025 và 24/12/2025 theo đúng quy định tại Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát, 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	2	100%	100%	
2	Ông Lê Văn Công	2	100%	100%	
3	Bà Lê Nguyễn Khánh Ngọc	2	100%	100%	

2.3 Các văn bản BKS đã ban hành trong năm 2025

STT	Nội dung văn bản	Ngày ban hành
1	Tờ trình số 01/2025/TTr-HIPC-BKS về việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 trình ĐHĐCĐ.	21/03/2025
2	Báo cáo của BKS tại ĐHĐCĐTN năm 2025 về kết quả hoạt động năm 2024.	28/03/2025

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 2025:

ĐVT: triệu đồng

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2025			
		Số lượng	Thù lao/tháng	Số tháng đã chi trả	Thực hiện năm 2025
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 2025: Công ty không thực hiện trích lập các quỹ thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc.
- Về tiền lương, tiền thưởng của Ban Tổng giám đốc trong năm 2025: 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
I	TỔNG GIÁM ĐỐC					
1	Huỳnh Bảo Đức	12	63.261	783.892	257.044	1.040.936
II	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC					
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
III	TỔNG CỘNG		154.663	1.926.972,2	630.652	2.557.624,2

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: 259.015.261 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 2025

Công ty đã công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 trên website của công ty vào ngày 04/3/2026 tại địa chỉ:

https://file.fpts.com.vn/FileStore2/File/EzIR/UploadFile/News/2026/03/04/File_1_4605_VI_GiaiTrinhLienQuanDenBCTC_2025.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.

CÔNG TY CỔ
PHẦN KHU
CÔNG
NGHIỆP
HIỆP PHƯỚC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP
PHƯỚC
DN:
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:0305048979, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP
PHƯỚC, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026-03-04 15:44:17
Foxit PhantomPDF Version: 9.4.1

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

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025**



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 – 12
Thuyết minh báo cáo tài chính	13 – 37

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

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 đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc 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. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

4. 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 tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- 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 tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. 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 tài chính.




CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

7. Công bố Báo cáo tài chính

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính đính kèm. 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc *Lưu*


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



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International



Số: 172/2026/BCKT-HCM.00506

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 02 năm 2026, từ trang 6 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu đo gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hồ Chí Minh City Head Office • Tel: +84 28 2220 0237 • Fax: +84 28 2220 0265 • Email: pkf.afc@pkf.afcvietnam.vn

2/F Indochina Park Tower • No. 4 Nguyễn Đình Chiểu Street • Dakao Ward • District 1 • Hồ Chí Minh City • Vietnam • Website: www.pkf.afcvietnam.vn

PKF AFC Vietnam Auditing Co., Ltd. is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến các vấn đề sau:

1. Như đã nêu tại mục 5.2.2 của Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã đánh giá tổn thất khoản đầu tư đối với khoản đầu tư vào Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật căn cứ vào báo cáo tài chính hợp nhất chưa kiểm toán của Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Theo đó, số trích lập dự phòng có thể sẽ thay đổi khi Công ty nhận được báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật.
2. Như đã nêu tại mục 5.15, mục 6.2 của Thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty đã trích trước giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tương ứng với tỷ lệ hạch toán doanh thu theo ngân sách đầu tư, trong đó bao gồm trích trước tiền thuê đất trị giá là 1.607.810.828.502 VND được xác định dựa trên đơn giá thuê tạm tính là 1.764.000 đồng/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường đề trình lên Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 08 năm 2019, để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định đơn giá thuê chính thức. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đơn giá thuê đất chính thức, Công ty điều chỉnh giá vốn và các số liệu liên quan sẽ được cập nhật tương ứng tại thời điểm ban hành.
3. Như đã nêu tại mục 8.3 của Thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm, Công ty đã trình bày lại số dư đầu kỳ của báo cáo tài chính để theo dõi chi phí thuê đất và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn I và Giai đoạn II, thực hiện cho khoản mục hàng tồn kho và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trên Bảng cân đối kế toán.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.



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

LÊ HUỖNH BẢO
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 5449-2026-009-1

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.828.335.698.974	1.883.024.612.672
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	557.640.191.745	529.554.722.972
1. Tiền	111		38.140.191.745	10.054.722.972
2. Các khoản tương đương tiền	112		519.500.000.000	519.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		62.000.000.000	100.300.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	62.000.000.000	100.300.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		140.100.566.567	150.038.840.883
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	107.772.718.775	111.542.446.269
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	11.653.052.147	12.911.847.073
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	21.305.598.364	26.211.226.505
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(630.802.719)	(626.678.964)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	1.021.398.660.186	1.053.782.844.837
1. Hàng tồn kho	141		1.021.398.660.186	1.053.782.844.837
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		47.196.280.476	49.348.203.980
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	47.196.280.476	49.348.203.980
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		545.211.495.085	514.981.238.174
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		27.198.630.348	27.924.188.681
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	26.815.293.625	27.899.813.732
- Nguyên giá	222		67.844.047.440	67.092.666.819
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41.028.753.815)	(39.192.853.087)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	383.336.723	24.374.949
- Nguyên giá	228		1.758.616.372	1.308.101.372
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.375.279.649)	(1.283.726.423)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	156.379.720.082	125.143.488.606
- Nguyên giá	231		236.788.314.230	236.788.314.230
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(80.408.594.148)	(111.644.825.624)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		297.559.860.775	297.573.460.775
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	297.559.860.775	297.573.460.775
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		64.029.354.991	64.029.354.991
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.2	47.331.000.000	47.331.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2	16.698.354.991	16.698.354.991
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5.2	-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		43.928.889	310.745.121
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		43.928.889	310.745.121
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.373.547.194.059	2.398.005.850.846

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.934.133.509.861	1.970.318.563.883
I. Nợ ngắn hạn	310		1.884.948.791.759	1.890.632.891.187
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	6.134.842.919	4.327.778.412
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	31.124.977	344.467.651
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	1.798.170.194	1.608.052.350
4. Phải trả người lao động	314		3.924.894.420	2.922.383.553
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	1.608.237.248.968	1.609.986.517.094
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.16	88.441.848.473	93.883.612.025
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	164.673.095.726	165.853.924.020
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	6.192.400.000	6.192.400.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.19	5.515.166.082	5.513.756.082
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		49.184.718.102	79.685.672.696
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.12	4.024.289.643	4.024.289.642
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	13.447.400.000	19.639.800.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.20	31.713.028.459	56.021.583.054
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		439.413.684.198	427.687.286.963
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.21	439.413.684.198	427.687.286.963
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		100.000.000.000	100.000.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		41.208.052.350	41.208.052.350
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(301.794.368.152)	(313.520.765.387)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế kỳ trước	421a		(313.520.765.387)	(378.987.426.991)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		11.726.397.235	65.466.661.604
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.373.547.194.059	2.398.005.950.846

NGUYỄN THỊ THANH HẢO
Người lập biểu

LƯU THỊ THU VÂN
Kế toán trưởng

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



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		93.924.658.520	97.156.532.251
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		36.682.657.139	63.914.454.213
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	6.1	57.242.001.381	33.242.078.038
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	40.939.502.870	(24.509.765.459)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		16.302.498.511	57.751.843.497
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	27.380.536.667	32.637.255.099
7. Chi phí tài chính	22	6.4	2.000.179.960	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.000.179.960	-
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	6.245.032.359	3.088.884.629
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	19.154.806.307	24.956.603.158
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		16.283.016.552	62.343.610.809
11. Thu nhập khác	31	6.7	2.710.691.166	4.201.380.710
12. Chi phí khác	32	6.8	3.872.452.190	346.329.915
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.161.761.024)	3.855.050.795
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		15.121.255.528	66.198.661.604
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.14	2.662.858.293	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		12.458.397.235	66.198.661.604
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	208	1.103

NGUYỄN THỊ THANH HẢO
Người lập biểu

LƯU THỊ THU VÂN
Kế toán trưởng

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



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	15.121.255.528	66.198.661.604
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	9.192.946.153	11.268.832.351
- Các khoản dự phòng, (hoàn nhập)	03	4.123.755	-
- (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(2.893.563)	(5.153.581)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(27.553.617.137)	(31.654.104.053)
- Chi phí lãi vay	06	2.000.179.960	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(1.238.005.304)	45.808.236.321
- (Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09	11.878.106.942	(724.430.084)
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10	32.384.184.651	46.892.278
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(70.407.948.759)	(151.062.084.502)
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	266.816.232	11.111.111
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.000.179.960)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(29.117.026.198)	(105.920.274.876)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(2.669.582.852)	(4.667.745.270)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	304.545.455	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(408.100.000.000)	(404.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	446.400.000.000	1.001.700.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	27.457.038.805	34.265.669.666
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	63.392.001.408	627.197.924.396
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	7.1	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(6.192.400.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(6.192.400.000)	(6.192.400.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
LƯU CHUYỀN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20 + 30 + 40)	50	28.082.575.210	515.085.249.520
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	529.554.722.972	14.464.319.871
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	2.893.563	5.153.581
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50 + 60 + 61)	70	557.640.191.745	529.554.722.972

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 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

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 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.6 Nhân viên

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

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 53/2016/TT-BTC và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 53/2016/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài Chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Vào thời điểm cuối năm tài chính, tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản được quy đổi ra VND theo tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng công bố vào ngày này; các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả được quy đổi ra VND theo tỷ giá bán ra của ngân hàng công bố vào ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

CHỖ
ĐÓNG
CHỮ
KÝ

CHỖ
ĐÓNG
CHỮ
KÝ

CHỖ
ĐÓNG
CHỮ
KÝ

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh được trích lập khi công ty liên doanh bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Ban Tổng Giám đốc thực hiện rà soát đối với các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.5 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.



SỐ
NG
PH
NG
PH
P HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

Số năm

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc, thiết bị	03 – 17
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 07
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 07

4.8 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là bộ phận gắn với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 4 năm.

4.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

4.10 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

17

1000
C
KH
1FC
17.1

979
Y
N
GHIEP
SOC
CHI MINH

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm

33 - 47

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

4.13 Tiền lương

Tiền lương phân bổ vào chi phí trong kỳ được căn cứ vào mức lương và các khoản phụ cấp đã được thỏa thuận trên Hợp đồng lao động.

4.14 Các khoản trích theo lương

Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương theo hợp đồng lao động vào chi phí là 17,5% và trừ lương cán bộ công nhân viên là 8%.

Bảo hiểm y tế được trích trên lương vào chi phí là 3% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1,5%.

Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên lương vào chi phí là 1% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1%.

Kinh phí công đoàn được trích trên lương vào chi phí là 2%.

4.15 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

4.16 Vốn góp chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

4.17 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

4.18 Doanh thu

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức. Trong trường hợp các bên cùng thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, quyền và nghĩa vụ của mỗi bên sẽ được thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Trong bất kỳ trường hợp nào, bên đi thuê vẫn có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty tiền thuê và các phí dịch vụ đi kèm cho tất cả những dịch vụ mà bên đi thuê sử dụng cho đến ngày bên đi thuê hoàn tất thủ tục chấm dứt hợp đồng;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 95% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động bao gồm cho thuê nhà xưởng và khu lưu trữ được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phản công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phản công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

19/11/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

4.19 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm trừ khi chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa). Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

4.20 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.21 Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

4.22 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm có tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm có các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chỉ trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

4.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Các cá nhân/ công ty sau đây được xem là các bên có liên quan:

Cá nhân/ Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Việt Nam	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	Việt Nam	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Long Hậu	Việt Nam	Bên liên quan khác
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc		Thành viên chủ chốt

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	54.444.500	135.093.500
Tiền gửi ngân hàng		
- VND	37.993.969.894	9.830.745.684
- USD	(*) 91.777.351	88.883.788
Các khoản tương đương tiền	(**) 519.500.000.000	519.500.000.000
	557.640.191.745	529.554.722.972

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

(*) Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ vào ngày 31 tháng 12 năm 2025:

	Gốc ngoại tệ	Tương đương VND
Tiền gửi ngân hàng - USD	3.520,15	91.777.351

(**) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất theo từng hợp đồng tiền gửi tương ứng.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	62.000.000.000	62.000.000.000	100.300.000.000	100.300.000.000
	62.000.000.000	62.000.000.000	100.300.000.000	100.300.000.000

Số dư tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng với lãi suất theo từng hợp đồng tiền gửi tương ứng.

Một số khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với giá trị là 32.000.000.000 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh 5.18).

5.2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật (a)	47.331.000.000	-	(*)	47.331.000.000	-	(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Long Hậu (b)	16.698.354.991	-	28.142.742.250	16.698.354.991	-	34.629.717.500
	64.029.354.991	-		64.029.354.991	-	

(a) Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật (gọi tắt là "Kỹ nghệ Việt Nhật") được thành lập tại Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312476757 đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 09 năm 2013 và thay đổi lần thứ 2 ngày 16 tháng 10 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ của Kỹ nghệ Việt Nhật là 105.180.000.000 VND. Công ty đầu tư vào Kỹ nghệ Việt Nhật với tỷ lệ sở hữu/tỷ lệ biểu quyết nắm giữ là 45%. Hoạt động chính của Kỹ nghệ Việt Nhật là cho thuê nhà xưởng, văn phòng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã đánh giá tổn thất khoản đầu tư đối với khoản đầu tư vào Kỹ nghệ Việt Nhật căn cứ vào báo cáo tài chính hợp nhất chưa kiểm toán của Kỹ nghệ Việt Nhật cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Theo đó, số trích lập dự phòng có thể sẽ thay đổi khi Công ty nhận được báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Kỹ nghệ Việt Nhật.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính, do không có giá niêm yết trên thị trường và chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cách tính giá trị hợp lý và sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác so với giá trị ghi sổ.

(b) Công ty Cổ phần Long Hậu (gọi tắt là "Long Hậu") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100727545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 23 tháng 05 năm 2006 và các giấy chứng nhận điều chỉnh. Công ty đầu tư vào Long Hậu 975.485 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần; với tỷ lệ sở hữu/ tỷ lệ biểu quyết nắm giữ là 2%.

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty TNHH Sơn Jotun Việt Nam	13.515.425.000	13.515.425.000
Các khách hàng khác	94.257.293.775	98.027.021.269
	107.772.718.775	111.542.446.269

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán và đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 630.802.719 VND.

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước cho bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	10.573.314.466	10.573.314.466
Trả trước người bán khác		
Các nhà cung cấp khác	1.079.737.681	2.338.532.607
	11.653.052.147	12.911.847.073

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận - phải thu tiền chuyển thừa	255.892.000	-	255.892.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Lãi tiền gửi dự thu	3.318.690.959	-	3.526.658.082	-
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Nhà Bè - Chi tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	13.777.202.638	-	18.754.725.531	-
Thu ngân sách Nhà máy xử lý nước thải - khoản hỗ trợ lãi vay	1.996.921.726	-	2.353.133.119	-
Tạm ứng nhân viên	1.938.891.041	-	1.306.317.773	-
Ký quỹ	18.000.000	-	14.500.000	-
	21.305.598.364	-	26.211.226.505	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.6 Nợ xấu

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu khách hàng						
Công ty Cổ phần Thuộc	-	-	-	626.678.964	-	(626.678.964)
da Hào Dương						
Công ty TNHH MTV Kinh	630.802.719	-	(630.802.719)	630.802.719	630.802.719	-
doanh Phúc Nguyên						
	630.802.719	-	(630.802.719)	1.257.481.683	630.802.719	(626.678.964)

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	362.327.766	-	225.350.066	-
Chi phí sản xuất kinh	1.021.035.721.541	-	1.053.557.494.771	-
doanh dở dang (*)				
Hàng hóa	610.879	-	-	-
	1.021.398.660.186	-	1.053.782.844.837	-

(*) Chi phí phát triển khu công nghiệp bao gồm chi phí thuê đất và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng của các dự án sau:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án KCN Hiệp Phước - Giai đoạn I	477.713.300.996	478.107.878.269
Dự án KCN Hiệp Phước - Giai đoạn II	543.322.420.545	575.449.616.502
	1.021.035.721.541	1.053.557.494.771

5.8 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2025	44.701.430.350	8.157.244.398	11.971.405.509	2.262.586.562	67.092.666.819
Mua trong năm	-	2.109.413.852	-	109.654.000	2.219.067.852
Thanh lý trong năm	-	-	(1.424.532.155)	(43.155.076)	(1.467.687.231)
Tại 31/12/2025	44.701.430.350	10.266.658.250	10.546.873.354	2.329.085.486	67.844.047.440
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2025	21.550.174.489	3.671.487.689	11.825.704.349	2.145.486.560	39.192.853.087
Khấu hao trong năm	1.776.266.808	1.338.802.182	118.861.354	69.657.615	3.303.587.959
Thanh lý trong năm	-	-	(1.424.532.155)	(43.155.076)	(1.467.687.231)
Tại 31/12/2025	23.326.441.297	5.010.289.871	10.520.033.548	2.171.989.099	41.028.753.815
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	23.151.255.861	4.485.756.709	145.701.160	117.100.002	27.899.813.732
Tại 31/12/2025	21.374.989.053	5.256.217.336	26.839.806	157.096.387	26.815.142.582

Công ty có tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với nguyên giá là 16.334.991.161 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 16.287.117.756 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.9 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại 01/01/2025	1.308.101.372
Mua trong năm	450.515.000
Tại 31/12/2025	1.758.616.372
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại 01/01/2025	1.283.726.423
Khấu hao trong năm	91.553.226
Tại 31/12/2025	1.375.279.649
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại 01/01/2025	24.374.949
Tại 31/12/2025	383.336.723

Công ty có tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với nguyên giá là 1.230.101.372 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.230.101.372 VND)

5.10 Bất động sản đầu tư cho thuê

	Đất và hạ tầng khu công nghiệp VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2025	236.788.314.230
Tăng trong năm	-
Tại ngày 31/12/2025	236.788.314.230
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2025	111.644.825.624
Khấu hao trong năm	5.797.804.968
Hoàn nhập trong năm	(37.034.036.444)
Tại ngày 31/12/2025	80.408.594.148
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2025	125.143.488.606
Tại ngày 31/12/2025	156.379.720.082

Thu nhập từ việc cho thuê và chi phí trực tiếp cho hoạt động kinh doanh (bao gồm chi phí sửa chữa và bảo dưỡng) phát sinh từ bất động sản đầu tư liên quan và không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê trong năm được trình tại mục 6.1 và 6.2 của Thuyết minh báo cáo tài chính.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2025 VND	Phát sinh trong năm VND	Giảm khác VND	31/12/2025 VND
Đất và hạ tầng khu công nghiệp Hiệp Phước - giai đoạn III	114.891.212.893	-	-	114.891.212.893
Khu cảng Hiệp Phước	102.243.038.566	-	-	102.243.038.566
Khu đô thị Hiệp Phước	59.112.621.867	-	-	59.112.621.867
Khu dân cư Hiệp Phước 1	9.334.728.896	-	-	9.334.728.896
Các công trình khác	11.991.858.553	-	(13.600.000)	11.978.258.553
	297.573.460.775	-	(13.600.000)	297.559.860.775

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.12 Phải trả người bán

5.12.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn - TNHH Một thành viên	3.041.111.209	3.041.111.209	3.058.032.209	3.058.032.209
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Công nghệ Hoàng Giang	-	-	465.000.000	465.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải Sài Gòn	1.961.436.165	1.961.436.165	9.240.000	9.240.000
Công ty TNHH Hoa Nam	231.000.000	231.000.000	231.000.000	231.000.000
Các nhà cung cấp khác	901.295.545	901.295.545	564.506.203	564.506.203
	6.134.842.919	6.134.842.919	4.327.778.412	4.327.778.412

5.12.2 Phải trả người bán dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả các bên liên quan				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	4.024.289.643	4.024.289.643	4.024.289.642	4.024.289.642
	4.024.289.643	4.024.289.643	4.024.289.642	4.024.289.642

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước của các khách hàng khác		
Công ty Xi măng Chinfon	-	250.148.942
Các khách hàng khác	31.124.977	94.318.709
	31.124.977	344.467.651

5.14 Thuế và các khoản (phải thu)/ phải nộp Nhà nước

	01/01/2025		Số phát sinh trong năm		31/12/2025	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp/ Chuyển khấu trừ VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT	-	(20.785.858.062)	3.112.608.063	(3.623.542.852)	-	(21.296.792.851)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(28.562.345.913)	2.662.858.293	-	-	(25.899.487.625)
Thuế thu nhập cá nhân	1.608.052.350	-	778.932.089	(588.814.245)	1.798.170.194	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	17.419.705	(17.419.705)	-	-
Thuế môn bài	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
	1.608.052.350	(49.348.203.980)	6.574.818.150	(4.232.776.802)	1.798.170.194	(47.196.280.476)

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng tiêu thụ trong nước là không chịu thuế, 5%, 8% và 10%.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
 Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	15.121.255.528	66.198.661.604
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Các khoản điều chỉnh tăng	49.351.000	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(2.893.563)	(5.153.581)
Thu nhập chịu thuế	15.167.712.965	66.193.508.023
Thu nhập được miễn thuế	(1.853.421.500)	(1.853.421.500)
Lỗ các năm trước được chuyển	-	(64.340.086.523)
Thu nhập tính thuế	13.314.291.465	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.662.858.293	-

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế với thuế suất thông thường là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trích trước giá vốn đất khu công nghiệp (*)	1.607.810.828.502	1.607.828.248.207
Trích trước chi phí lương	-	1.795.192.650
Chi phí phải trả khác	426.420.466	363.076.237
	1.608.237.248.968	1.609.986.517.094

(*) Đây là số tiền trích trước giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư, trong đó bao gồm trích trước tiền thuê đất trị giá là 1.607.810.828.502 VND được xác định dựa trên đơn giá thuê tạm tính là 1.764.000 đồng/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường đề trình lên Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 08 năm 2019, để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước.

Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định đơn giá thuê chính thức. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đơn giá thuê đất chính thức, Công ty điều chỉnh giá vốn và các số liệu liên quan sẽ được cập nhật tương ứng tại thời điểm ban hành.

5.16 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác		
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	88.441.848.473	93.883.612.025
	88.441.848.473	93.883.612.025

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.17 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Phải trả cổ tức (*)	60.000.000.000	60.000.000.000
Phí duy tu bảo dưỡng	80.835.459.773	81.496.373.782
Kinh phí công đoàn	72.953.403	148.544.946
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	84.100.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.488.902.151	4.822.059.203
Các khoản phải trả khác	18.275.780.399	19.302.846.089
	164.673.095.726	165.853.924.020

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 29/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28 tháng 06 năm 2019, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc chia cổ tức năm 2017 theo tỷ lệ là 10% trên vốn điều lệ ngày 31 tháng 12 năm 2017 sau khi hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán cho Nhà nước theo quy định. Đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn tất các nghĩa vụ nêu trên.

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

5.18.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn đến hạn trả				
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh 5.18.2)	6.192.400.000	6.192.400.000	6.192.400.000	6.192.400.000
	6.192.400.000	6.192.400.000	6.192.400.000	6.192.400.000

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong năm như sau:

	01/01/2025 VND	Số tiền vay đã trả trong năm VND	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn VND	31/12/2025 VND
Vay dài hạn đến hạn trả cho các tổ chức khác	6.192.400.000	(6.192.400.000)	6.192.400.000	6.192.400.000
	6.192.400.000	(6.192.400.000)	6.192.400.000	6.192.400.000

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.18.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	trả nợ VND
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác				
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh (*)	19.639.800.000	19.639.800.000	25.832.200.000	25.832.200.000
Vay dài hạn đến hạn trả				
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh	(6.192.400.000)	(6.192.400.000)	(6.192.400.000)	(6.192.400.000)
	13.447.400.000	13.447.400.000	19.639.800.000	19.639.800.000

(*) Đây là khoản vay dài hạn từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 68/2017/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 13/06/2017 để thực hiện dự án Module 2 Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2 - Công suất 3.000 m³/ngày đêm. Số tiền cho vay là 45.115.000.000 VND. Thời hạn cho vay là 144 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng từ ngày ký hợp đồng đến ngày 30/06/2017 là 8,95%/năm, lãi suất được điều chỉnh theo định kỳ hàng quý. Khoản vay được đảm bảo bằng khoản tiền gửi có kỳ hạn trị giá 19.400.000.000 VND từ Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 912/2024/46688 ngày 16/01/2024 ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng cầm cố số 74/2024/HĐCC-ĐTTC-TD ngày 15/11/2024.
- Hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 29/12/2016 để thực hiện dự án Module 1 Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2 - Công suất 3.000 m³/ngày đêm (đặt tại khu đất Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1). Số tiền cho vay là 27.000.000.000 VND. Thời hạn cho vay là 120 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng từ ngày ký hợp đồng đến ngày 31/12/2016 là 8,875%/năm, lãi suất được điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 12.600.000.000 VND từ Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 750/2023/00014/HĐTG ngày 16/08/2023 ký với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (OceanBank) - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cầm cố số 23/2024/HĐCC-ĐTTC-TD ngày 30/05/2024.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn trong năm như sau:

	01/01/2025	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay ngắn hạn	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn các tổ chức khác	19.639.800.000	-	(6.192.400.000)	13.447.400.000
	19.639.800.000	-	(6.192.400.000)	13.447.400.000

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.19 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	01/01/2025	Nhận các quỹ trong năm	Chi quỹ trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Quỹ khen thưởng	10.900.323	1.410.000	-	12.310.323
Quỹ phúc lợi	1.325.303	-	-	1.325.303
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	5.501.530.456	-	-	5.501.530.456
	5.513.756.082	1.410.000	-	5.515.166.082

5.20 Dự phòng phải trả dài hạn

	01/01/2025	Tăng do trích lập trong năm	Số hoàn nhập, sử dụng trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Dự phòng hợp đồng thua lỗ	56.021.583.054	-	(24.308.554.595)	31.713.028.459

Đây là khoản dự phòng cho các hợp đồng cho thuê đất đã ký kết có rủi ro lớn mà trong đó những chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan vượt quá những lợi ích kinh tế dự tính thu được từ các hợp đồng này.

5.21 Vốn chủ sở hữu

5.21.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(378.987.426.991)	362.220.625.359
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	66.198.661.604	66.198.661.604
Thủ lao Hội đồng Quản trị, Ban điều hành, Ban Kiểm soát	-	-	-	(732.000.000)	(732.000.000)
Tại ngày 31/12/2024	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(313.520.765.387)	427.687.286.963
Tại ngày 01/01/2025	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(313.520.765.387)	427.687.286.963
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	12.458.397.235	12.458.397.235
Thủ lao Hội đồng Quản trị, Ban điều hành, Ban Kiểm soát	-	-	-	(732.000.000)	(732.000.000)
Tại ngày 31/12/2025	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(301.794.368.152)	439.413.684.198

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.21.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (sửa đổi), vốn điều lệ của Công ty là 600.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty đã được góp đủ bởi các cổ đông như sau:

	31/12/2025			01/01/2025		
	Số cổ phần	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Số cổ phần	Số tiền VND	Tỷ lệ %
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	24.326.178	243.261.780.000	40,54	24.326.178	243.261.780.000	40,54
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	20.000.000	200.000.000.000	33,33	20.000.000	200.000.000.000	33,33
Các cổ đông khác	15.673.822	156.738.220.000	26,13	15.673.822	156.738.220.000	26,13
	60.000.000	600.000.000.000	100,00	60.000.000	600.000.000.000	100,00

5.21.3 Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

5.22 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	31/12/2025	01/01/2025
Dollar Mỹ (USD)	3.520,15	3.520,15

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng - Giai đoạn I	1.609.166.836	10.700.647.856
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng - Giai đoạn II	6.900.531.872	3.644.725.512
Doanh thu cung cấp nước sạch	48.829.073.435	49.305.350.475
Doanh thu xử lý nước thải	31.808.015.496	28.740.796.952
Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân	4.499.291.881	4.474.148.002
Doanh thu thu gom rác	278.579.000	196.068.000
Doanh thu lắp đặt đồng hồ nước	-	94.795.454
Các khoản giảm trừ doanh thu (*)	(36.682.657.139)	(63.914.454.213)
Doanh thu thuần	57.242.001.381	33.242.078.038

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

(*) Trong năm, Công ty đã ghi nhận khoản giảm trừ doanh thu do thay đổi hình thức cho thuê đất một lần sang cho thuê đất hàng năm của các khách hàng sau: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sản xuất Thuốc thú y thủy sản Ánh Việt, Công ty Cổ phần Dược phẩm Thiên nhiên Quốc tế, Công ty TNHH Hoa Sen Hiệp Phước, Công ty Cổ phần Phát triển Harvest, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Nam Thái Sơn, Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Phương Anh, Công ty Cổ phần Đầu tư Sản xuất Bình Minh.

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn cho thuê đất - Giai đoạn I	485.855.236	3.583.933.196
Giá vốn cho thuê đất - Giai đoạn II (Hoàn nhập)/ Trích lập dự phòng phải trả cho các hợp đồng cho thuê đất Giai đoạn II có rủi ro lớn	5.311.949.732 (24.308.554.595)	(33.309.358.862) (56.287.462.191)
Giá vốn cung cấp nước sạch	43.229.872.464	49.368.856.146
Giá vốn xử lý nước thải	11.326.476.852	8.302.178.710
Giá vốn cho thuê nhà lưu trữ công nhân	4.764.390.728	3.733.639.062
Giá vốn dịch vụ thu gom rác	129.512.453	98.448.480
	40.939.502.870	(24.509.765.459)

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	25.395.650.182	29.800.682.553
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.853.421.500	1.853.421.500
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	2.893.563	5.153.581
Lãi thu khách hàng chậm thanh toán	128.571.422	977.997.465
	27.380.536.667	32.637.255.099

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	2.000.179.960	-
	2.000.179.960	-

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	3.209.928.840	1.692.405.994
Chi phí dụng cụ đồ dùng	-	52.750.774
Chi phí dịch vụ	2.117.897.062	1.260.982.007
Chi phí bán hàng khác	917.206.457	82.745.854
	6.245.032.359	3.088.884.629

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	12.137.201.521	15.018.557.605
Chi phí đồ dùng văn phòng	93.172.394	503.793.977
Chi phí khấu hao tài sản cố định	228.082.576	259.147.234
Thuế, phí và lệ phí	29.341.186	17.088.450
Chi phí dự phòng	4.123.755	-
Chi phí dịch vụ	3.401.954.562	6.523.575.731
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.260.930.313	2.634.440.161
	19.154.806.307	24.956.603.158

33

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

6.7 Thu nhập khác		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Lãi từ thanh lý tài sản cố định		304.545.455	-
Thu nhập cho thuê mặt bằng		1.897.754.286	3.091.065.875
Thu nhập cho thuê bảng quảng cáo		358.943.636	42.000.000
Thu nhập khác		149.447.789	1.068.314.835
		2.710.691.166	4.201.380.710
6.8 Chi phí khác		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Chi phí hoàn tiền thuê đất do thanh lý hợp đồng		3.467.961.204	-
Chi phí cho thuê		401.792.875	304.399.083
Chi phí khác		2.698.111	41.930.832
		3.872.452.190	346.329.915
6.9 Lãi/ (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu		Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	12.458.397.235	66.198.661.604
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (*)	VND	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	12.458.397.235	66.198.661.604
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong năm	CP	60.000.000	60.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	208	1.103
(*) Công ty chưa có kế hoạch trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế năm 2025.			
6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		641.694.392	706.607.048
Chi phí nhân công		21.065.442.339	22.732.125.057
Chi phí khấu hao tài sản cố định		9.192.946.153	11.268.832.351
Chi phí dịch vụ mua ngoài		54.686.478.679	16.947.324.967
Chi phí khác		5.128.287.614	3.731.804.125
		90.714.849.177	55.386.693.548
7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ			
7.1 Tiền thu từ đi vay		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường		-	-
7.2 Tiền trả nợ gốc vay		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường		6.192.400.000	6.192.400.000
		6.192.400.000	6.192.400.000

34

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

8.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lương và các khoản thu nhập		
- Ban Tổng Giám đốc		
Ông Huỳnh Bảo Đức Tổng Giám đốc	1.037.936.000	998.378.500
Bà Nguyễn Thị Bình Phó Tổng Giám đốc	752.976.000	721.125.500
Ông Giang Ngọc Phương Phó Tổng Giám đốc	757.712.200	725.248.700
- Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát		
Ông Nguyễn Văn Thịnh Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Hạnh Tiên Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Vũ Đình Thi Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Phạm Trung Kiên Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Trương Công Nghĩa Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Huỳnh Bảo Đức Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Bà Nguyễn Thị Bình Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Kiến Tân Trưởng BKS	96.000.000	96.000.000
Ông Lê Văn Công Thành viên BKS	84.000.000	84.000.000
Bà Lê Nguyễn Khánh Ngọc Thành viên BKS	84.000.000	84.000.000
	3.508.624.200	3.404.752.700

Trong năm, Công ty có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Giang Ngọc Phương	Tạm ứng	25.000.000	-
	Thu tiền tạm ứng	25.000.000	-

8.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Trong năm, Công ty có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	259.015.261	195.266.722
Công ty Cổ phần Long Hậu	Mua hàng hóa và dịch vụ	8.607.407	51.138.115
	Lợi nhuận được chia	1.853.421.500	1.853.421.500

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Số dư với các bên liên quan:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước người bán		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	10.573.314.466	10.573.314.466
Phải thu khác		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	255.892.000	255.892.000
Phải trả người bán dài hạn		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	4.024.289.643	4.024.289.642

8.2 Thông tin bộ phận

Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, theo khu vực địa lý; vì hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh duy nhất là xây dựng và cung cấp các dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp và khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam.

8.3 Trình bày lại số dư đầu kỳ

Sau ngày phát hành báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã áp dụng điều chỉnh trình bày lại số dư đầu kỳ của báo cáo này để theo dõi chi phí thuê đất và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn I và Giai đoạn II, thực hiện cho các khoản mục sau:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Mã số	01/01/2025 Số liệu trình bày lại VND	31/12/2024 Số liệu đã phát hành VND	Thay đổi thuần VND
Hàng tồn kho	141	1.053.782.844.837	225.350.066	1.053.557.494.771
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	297.573.460.775	1.351.130.955.546	(1.053.557.494.771)

8.4 Thỏa thuận hoàn trả chi phí cho Dự án Khu dân cư Hiệp Phước 1 ("Dự án")

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty ký kết Thỏa thuận nguyên tắc (gọi tắt là "Thỏa thuận") về việc hoàn trả chi phí bồi trí tái định cư cho Dự án với Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("IPC"), trong đó nêu rõ Công ty sẽ hoàn trả cho IPC chi phí bồi trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bồi trí cho người dân bị giải tỏa theo giá trị hợp lý được hai bên thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức.

Theo Thỏa thuận, hai bên đồng ý rằng, sau khi thống nhất giá trị chi phí tái định cư và tiền hành các thủ tục chấp thuận nội bộ của mỗi bên, hai bên sẽ ký kết Hợp đồng hoàn trả chi phí.

Trong năm 2018, Công ty tạm ứng cho IPC với số tiền 33.505.204.755 VND theo yêu cầu của Thỏa thuận này.

Trong năm 2019, IPC đã tiến hành xuất hóa đơn cho khoản tạm ứng này theo yêu cầu của cơ quan Thuế. Việc xử lý số tiền tạm ứng trên sẽ được thực hiện khi hai bên thống nhất chi phí tái định cư và ký Hợp đồng hoàn trả chi phí.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

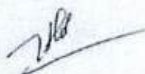
8.5 Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, Công ty có nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 56.613.092.785 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 7.608.278.515 VND). Nguyên nhân do Công ty trích trước giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư. Theo đó, giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào khả năng của Công ty có thể tạo ra đủ dòng tiền cho các hoạt động của mình.

Tại thời điểm lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty không tạo đủ dòng tiền và các ngân hàng sẽ không tiếp tục cung cấp đầy đủ các hạn mức tín dụng. Do đó, báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

8.6 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính (ngày 31 tháng 12 năm 2025) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.



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

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, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

