



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

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

Số: 08 /2026/BC-HIPC-TGD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước sửa đổi lần VI ngày 28/6/2019;
- Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh tại Công ty,

Tổng Giám đốc báo cáo kết quả hoạt động năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của Công ty như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

1. Về hoạt động kinh doanh và marketing

Tình hình thu hút đầu tư đến 31/12/2025: Tổng số nhà đầu tư thu hút vào KCN Hiệp Phước đến nay 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 từ khoảng 1 tỷ USD.
- Dự án trong nước : 147 dự án, với tổng mức đầu tư từ khoảng 17.673 tỷ đồng.

Kết quả thu hút vốn đầu tư lũy kế đến nay:

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%
	Tổng cộng	623,3 ha	324,1 ha	51,99%

Đến nay, HIPC 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).

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.

Các khó khăn ảnh hưởng đến kết quả công tác kinh doanh năm 2025:

- Hiện nay, việc xác định đơn giá thuê đất cho khu 1,2ha và 39,3ha KCN Hiệp Phước GD 2 chưa hoàn tất, công tác xác định chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng để cân trừ 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 HP GD 2; miễn giảm 30% tiền thuê đất năm 2025 khu đất 25,1ha - KCN HP GD 1 đang được Thuế TPHCM xem xét giải quyết.
- 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 HP GD 2 đang được Thuế Thành phố giải quyết.
- Trong thời gian qua đã có nhiều lượt khách đến tham quan, tìm hiểu cơ hội đầu tư tại KCN Hiệp Phước. Tuy nhiên tại thời điểm này nền kinh tế khu vực nói chung và Việt Nam nói riêng đang trải qua giai đoạn rất khó khăn, bên cạnh đó việc thời hạn thuê đất còn lại của giai đoạn 1 là khá ngắn (chỉ còn 23 năm) ảnh hưởng đến việc tính toán hiệu quả của dự án đầu tư, dẫn đến việc thu hút đầu tư không đạt hiệu quả như dự kiến.

2. Về công tác chăm sóc khách hàng:

- Công tác hỗ trợ: Tiếp tục hỗ trợ, kết nối các nhà đầu tư với các cơ quan, đơn vị, ban ngành liên quan để giải quyết các nhu cầu liên quan đến hoạt động sản xuất tại KCN Hiệp Phước của nhà đầu tư...
- Công tác tuyển dụng và đào tạo:
 - Hỗ trợ nhà đầu tư có nhu cầu tuyển dụng nguồn lao động, kết nối với các Trung Tâm, Trường Đại học... để đảm bảo nguồn nhân lực phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, sau thời gian triển khai dịch vụ về hiệu quả kinh tế: không đạt, HIPC quyết định chấm dứt dịch vụ giới thiệu việc làm, thu hồi tiền ký quỹ. Đối với các nhà đầu tư có nhu cầu, HIPC vẫn sẽ làm cầu nối với các đơn vị liên quan để hỗ trợ.
 - MOU: Tái ký MOU thời hạn 05 năm, giai đoạn 2025 - 2030 với Trường Cao Đẳng Bán Công & Quản Trị DN (CTIM) và Trường Cao Đẳng Kỹ Thuật Cao Thắng.
- Hoạt động chăm lo cho người lao động: tiếp tục duy trì thực hiện và phối hợp các đơn vị, sở, ban, ngành để tổ chức các chương trình chăm lo đời sống, văn hóa, tinh thần cho người lao động trong KCN.
- Hoạt động TTSHCN và Nhà lưu trú công nhân: Tiếp tục triển khai dịch vụ cho thuê phòng lưu trú, mặt bằng, phòng họp, hội trường nhằm để đáp ứng nhu cầu của NĐT và người lao động. Với tổng số 214 phòng, hoạt động cho thuê phòng ở nhà lưu trú công nhân được vận hành tốt, tỷ lệ lấp đầy ổn định đạt 100%.

3. Về công tác Đầu tư – xây dựng

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	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 Khu công nghiệp 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. - Tổ chức lựa chọn nhà thầu.
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 để áp dụng QCVN 01:2021/BXD; - Lập báo cáo rà soát và trình duyệt chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch.
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 Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1	330,0	116,6	
2	Cải tạo sửa chữa Nhà lưu trú công nhân Block 2	-	550,0	
B	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 Khu công nghiệp 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 Hepza không đồng ý tiếp nhận giải quyết các hồ sơ liên quan công tác đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Hiệp Phước giai đoạn 2, trong đó có dự án “Công trình phòng ngừa và ứng phó sự cố tại Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2”.
 - + Công tác đánh giá, rà soát đồ án quy hoạch Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2 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.

4. Về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng

4.1. Kết quả thực hiện năm 2025:

Stt	NỘI DUNG	Đơn vị	KẾ HOẠCH NĂM 2025		THỰC HIỆN 2025		Tỷ lệ % so với KH 2025	
			Khối lượng	Thành tiền (triệu đồng)	Khối lượng	Thành tiền (triệu đồng)	Khối lượng	Thành tiền (triệu đồng)
I	CÔNG TÁC THU HỒI ĐẤT GPMB	ha		15.659,05		284,00		1,81%
1	Bồi thường theo phương án	ha		13.568,00				
	* Hỗ trợ tạm cư (năm 2023, 2024, 2025)	hộ	42,00	13.480,00	-	-		
	* Hỗ trợ hộ dân trong dự án có hoàn cảnh khó khăn	hộ	8,00	8,00	8,00	8,00	100%	100%
	* Chi phí Tư vấn Luật	lần	8,00	80,00	-	-		
2	Công tác thỏa thuận chuyển nhượng	hồ sơ	56,00	2.075,57	-	-		
2.1	Lệ phí trước bạ cập nhật GCN do chuyển nhượng tại	hồ sơ	56,00	1.952,37	-	-		

Stt	NỘI DUNG	Đơn vị	KẾ HOẠCH NĂM 2025		THỰC HIỆN 2025		Tỷ lệ % so với KH 2025	
			Khối lượng	Thành tiền (triệu đồng)	Khối lượng	Thành tiền (triệu đồng)	Khối lượng	Thành tiền (triệu đồng)
	Khu Đô thị Hiệp Phước (0,5% tiền chuyển nhượng)							
2.2	Lệ phí cấp GCNQSDĐ	hồ sơ	56,00	123,20	120,00	276,00	214%	224,03%
3	Công tác kiểm tra đất đã bồi thường/chuyển nhượng	nhân sự	3,00	15,48	-	-		
II	CÔNG TÁC QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐẤT ĐAI:	ha	144,00	324,50	137,00	23,96	95%	7,38%
1	* Chi phí đo đạc, xác nhận hoàn tất bồi thường, ký hợp đồng giao thuê đất khu 134ha.	Ha	134,00	274,50	137,00	23,96	102%	8,73%
2	* Chi phí đo đạc Cắm mốc, bàn giao đất cho khách hàng	Ha	10,00	50,00				
III	CÔNG TÁC NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT CHO NHÀ NƯỚC:	ha	25,14	24,89	25,10	17,42	100%	69,99%
1	KCN Hiệp Phước – gđ1	ha	25,14	24,89	25,10	17,42	100%	69,99%
1.2	Khu đất 13,2 ha	ha						
1.3	Tiền thuê đất phải nộp hàng năm	ha	25,10	24,89	25,10	17,42	100%	69,99%
2	KCN Hiệp Phước – gđ2	ha	39,32	-	-	-		
	Khu 53 ha	ha	39,32	-	-	-		
	TỔNG CỘNG: (I+II+III)		169,14	16.008,44	162,10	325,38	95,8%	2,03%

4.2. Công tác bồi thường:

4.2.1. Lũy kế kết quả bồi thường tại dự án KCN Hiệp Phước – GD2, đến ngày 31/12/2025:

TT	NỘI DUNG	ĐVT	ĐÃ BÒI THƯỜNG	CHƯA BÒI THƯỜNG	ĐẤT CÔNG	ĐƯỜNG & SÔNG RẠCH	TỔNG CỘNG
1	Tổng (513+83) ha	Ha	476,34	40,42	4,30	75,87	596,93
2	% đạt /dự án	%	79,80%	6,77%	0,72%	12,71%	100,00%

4.2.2. Công tác chăm lo cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2:

- HIPC đã hỗ trợ những phần quà đến các hộ dân trong dự án có hoàn cảnh khó khăn, gồm 08 hộ dân đang sinh sống tại dự án;

4.2.3. Công tác tái định cư:

- Hiện nay Khu dân cư Hiệp Phước 1, do IPC làm chủ đầu tư dự án chưa hoàn chỉnh các thủ tục về pháp lý xây dựng liên quan và chưa thực hiện việc bàn giao nền cho HIPC, nên chưa thể bàn giao chính thức nền tái định cư cho các hộ dân;
- 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.

4.2.4. Về việc nộp tiền thuê đất hằng năm KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1, Phần diện tích 251.366,6m² năm 2025.

- HIPC đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hằng năm KCN Hiệp Phước - giai đoạn 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.

4.3. Cập nhật GCNQSDĐ dự án KCN Hiệp Phước – giai đoạn 3, Khu Cảng Hiệp Phước, KĐT Hiệp Phước.

- Tổng diện tích đã nhận thỏa thuận chuyển nhượng của 03 dự án trên là 212 hồ sơ, diện tích 66,52 ha, giá trị chuyển nhượng là 277,1 tỷ đồng.
- Tổng số hồ sơ đã cập nhật chỉnh lý được 156/212 hồ sơ.

4.4. Thủ tục giao thuê đất

Về xin giao, thuê đất KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2:

- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã duyệt kế hoạch sử dụng đất khu 134,17ha, KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2;
- Đang thực hiện các thủ tục điều chỉnh GPĐT để ký quỹ đầu tư làm cơ sở cho việc xin thuê đất khu 134,17ha thuộc KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2.
- Đã nộp hồ sơ đăng ký kế hoạch sử dụng đất năm 2026-2030 tại Ủy ban nhân dân xã Hiệp Phước.

4.5. Công tác xác định giá đất

4.5.1. Về xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1 - 32ha: Hiện nay KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1 còn 03 khu đất với tổng diện tích 323.683,4 m², đã có Quyết định cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần, nhưng chưa xác định được đơn giá trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước.

4.5.2. Về xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm cho Nhà nước KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2:

- Xác định giá đất hằng năm khu 1,2ha (53,3ha) – KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 để ký Phụ lục Hợp đồng với Sở Nông nghiệp và Môi trường: Hiện nay, hồ sơ đang được các cơ quan, Sở, ban, ngành liên quan xem xét.
- Xác định giá đất hằng năm khu 39,3ha (53,3ha) - KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 cho chu kỳ tiếp theo: Hiện nay, hồ sơ đang được các cơ quan, Sở, ban, ngành liên quan xem xét.

4.6. Công tác quản lý hồ sơ đất đai

- Đã ký Hợp đồng thuê đất 07 khu đất với Sở Tài nguyên và Môi trường và đã được cấp 120 GCNQSDĐ thuộc KCN Hiệp Phước – GD2.

5. Về công tác quản lý môi trường

- Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường.
- Phối hợp, hỗ trợ, đồng hành cùng doanh nghiệp trong công tác BVMT qua đó xây dựng KCN Hiệp Phước ngày càng xanh, sạch, thân thiện môi trường.
- 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 Khu công nghiệp Hiệp Phước theo định hướng khu công nghiệp sinh thái giai đoạn 2023-2030 và tầm nhìn đến năm 2045 theo chỉ đạo của UBND Thành phố, chờ cấp có thẩm quyền xem xét.
- Phối hợp với cơ quan chức năng kiểm tra, thanh tra doanh nghiệp tuân thủ pháp luật về BVMT.
- Hoàn thành hồ sơ cấp Giấy phép môi trường cho KCN Hiệp Phước. Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã cấp Giấy phép môi trường số 135/GPMT-BNNMT ngày 16/05/2025 cho KCN Hiệp Phước - Giai đoạn 1 và KCN Hiệp Phước - 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 XLNT 1 (Lô B11a) và nâng cấp, cải tạo hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục tại Nhà máy XLNT 2 (Lô F9XLNT)” và kết nối dữ liệu về Sở Nông nghiệp và Môi trường Tp. theo quy định.

6. Về dịch vụ cấp nước sạch và xử lý nước thải

- Cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng. Kết quả là 3.766.324 m³/năm (trung bình: 10.319 m³/ngày, đêm), duy trì tỷ lệ thất thoát nước <3%.
- Lắp đặt đồng hồ cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng.
- Vận hành ổn định Trạm XLNT, đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý. Kết quả là 1.673.517 m³/năm (trung bình 4.585 m³/ngày.đêm).

7. Về công tác hành chính nhân sự

7.1. Công tác hành chính

- Trong năm 2025, 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.
- Duy trì lưu trữ số hóa hồ sơ.
- Thực hiện kiểm soát chi phí theo kế hoạch được duyệt trên tinh thần tiết kiệm, hiệu quả phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh thực tế nhưng vẫn đảm bảo chất lượng và hiệu quả cho các hoạt động của Công ty.
- 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):
 - + Tiếp tục duy trì hệ thống ISO tích hợp nội bộ Công ty;
 - + Sử dụng dịch vụ đánh giá bên ngoài để cấp GCN đối với ISO14001; ISO 50001 (đến 2026).
- Duy trì hoạt động đánh giá nội bộ, đánh giá bên ngoài, rà soát tình hình hoạt động của Phòng/Đội và có kiến nghị kịp thời để khắc phục hạn chế, hướng đến chất lượng an toàn và hiệu quả.
- Duy trì thực hiện phong trào Hiệp Phước Xanh – Sạch – Đẹp.
- Thực hiện việc mua sắm máy móc, thiết bị đáp ứng kịp thời nhu cầu của các Phòng/Đội nhanh chóng, tiết kiệm so với kế hoạch.

7.2. Công tác nhân sự:

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. Các nội dung chính như sau:

- Tái cơ cấu, tổ chức bộ máy: Sau sáp nhập, Công ty hoạt động với bộ máy gồm 05 phòng và 01 Đội
- 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.
- Ban hành Quy chế điều chỉnh về tổ chức bộ máy, chức năng nhiệm vụ của các Phòng, Đội, Trạm.
- Áp dụng số hóa giúp tối đa hóa hiệu suất quản lý nhân sự.
- Chính sách lương, thưởng và chế độ phúc lợi: Công ty duy trì chế độ tiền lương ổn định và thực hiện chi trả đầy đủ các khoản tiền vào các dịp lễ, tết theo Thỏa ước lao động tập thể. Thăm hỏi khi ốm đau và trao quà cho NLD vào dịp sinh nhật.
- Đào tạo: Đã tổ chức đầy đủ các khóa huấn luyện và diễn tập sơ cấp cứu; đào tạo định kỳ về an toàn vệ sinh lao động (Nhóm 4); đào tạo hội nhập cho NLD mới và đào tạo tại chỗ theo nhu cầu công việc.

- Thi đua khen thưởng và kỷ luật: Phòng đã lập kế hoạch triển khai công tác thi đua khen thưởng năm 2025 theo quy định, đảm bảo môi trường làm việc công bằng, hiệu quả và chuyên nghiệp.
- Phát động phong trào thi đua kỷ niệm 30 năm thành lập KCN Hiệp Phước (16/9/1996-16/9/2026).

8. Về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 của Công ty như sau:

DVT: 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%
2	Tổng giá vốn	16.317	40.940	24.622	251%
3	Tổng chi phí	46.467	31.272	(15.195)	67%
4	Lợi nhuận trước thuế	44.532	15.121	(29.410)	34%
5	Thuế TNDN	-	2.663	2.663	100%
6	Lợi nhuận sau thuế	44.532	12.458	(32.073)	28%

8.1. Về tổng doanh thu:

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

- Về doanh thu cho thuê đất năm 2025 là 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 thực hiện 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 thực hiện năm 2025 là 4,5 tỷ đồng giảm 2,7% tương đương giảm 0,123 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.
- Về doanh thu hoạt động tài chính thực hiện 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 07 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 thực hiện năm 2025 là 93,92 tỷ đồng, tăng 2,7% tương đương tăng 2,467 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.

8.2. Về tổng giá vốn:

- Giá vốn cho thuê lại đất giai đoạn 1 và phần đất hành lang theo nghị quyết số 08/2020/NQ-HIPC-HDQT ngày 25/6/2020.
- Giá vốn cho thuê lại đất giai đoạn 2 theo nghị quyết số 07/2020/NQ-HIPC-HDQT 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, chủ yếu từ các hoạt động như:
 - + 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.

8.3. Về tổng chi phí:

Tổng chi phí thực hiện năm 2025 là 31,27 tỷ đồng giảm 33% tương đương giảm 15,19 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025. Cụ thể:

- Chi phí bán hàng thực hiện năm 2025 là 6,24 tỷ đồng giảm 31,7% tương đương giảm 2,89 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp thực hiện năm 2025 là 19,15 tỷ đồng giảm 83% tương đương giảm 30,56 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.
- Chi phí khác thực hiện năm 2025 là 3,87 tỷ đồng tăng 418% tương đương tăng 2,18 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025. Nguyên nhân do trong năm phát sinh thanh lý hợp đồng thuê đất hành lang cây xanh.

8.4. Về lợi nhuận:

- Với những lý do nêu trên làm cho Lợi nhuận kế toán trước thuế 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.



II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2026

1. Về hoạt động kinh doanh và marketing

- Việc đưa đất vào kinh doanh vẫn là nhu cầu cấp thiết của HIPC nhằm đảm bảo hiệu quả sử dụng đất và hiệu quả kinh doanh của Công ty.
- Tiếp tục đẩy mạnh chào thuê đối với các lô đất trống đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.
- Xây dựng mạng lưới Marketing dựa trên thực tế thị trường tại thời điểm hiện tại, phù hợp với xu thế phát triển và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Duy trì việc cập nhật thông tin KCN Hiệp Phước tại các cơ quan, tổ chức xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước để sẵn sàng cho công tác kinh doanh trong thời gian tới. Đồng thời tiếp tục tổ chức các sự kiện quảng bá KCN Hiệp Phước với mục tiêu khẳng định sự trở lại của HIPC với thị trường BĐS Công nghiệp sau nhiều năm tạm dừng kinh doanh.
- Hỗ trợ các vấn đề pháp lý cho nhà đầu tư: Thực hiện tư vấn, hướng dẫn và hỗ trợ các khách hàng đã ký Hợp đồng thuê lại đất trong việc thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết nhằm duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh. Đồng thời, tăng cường công tác tham mưu và xử lý các vấn đề pháp lý phát sinh liên quan đến nhà đầu tư, bảo đảm thực hiện một cách chặt chẽ, toàn diện.
- Xây dựng hình ảnh KCN Hiệp Phước xanh, sạch và kiểu mẫu trong công tác bảo vệ môi trường.

2. Về công tác đầu tư:

Hiện nay, dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 tỷ lệ cho thuê gần như lấp đầy (93,32%) và KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 tỷ lệ cho thuê là 26,97% và dự kiến năm 2030 tỷ lệ lấp đầy sẽ đạt 100%. Do đó, việc đầu tư vào dự án mới là một trong những nhu cầu cần thiết trong giai đoạn hiện nay, việc đầu tư dự án Ban điều hành sẽ chủ động trình cho HĐQT khi có từng dự án cụ thể, tùy theo quy mô dự án sẽ trình các cấp theo quy định.

3. Về công tác chăm sóc khách hàng:

- Tổ chức các hoạt động cung cấp dịch vụ đáp ứng nhu cầu phát triển sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp.
- Công tác hỗ trợ: Tiếp tục hỗ trợ, kết nối các nhà đầu tư với các cơ quan, ban ngành để giải quyết các nhu cầu liên quan đến hoạt động sản xuất tại KCN Hiệp Phước.
- Công tác tuyển dụng và đào tạo: Kết nối Trung tâm Giới thiệu việc làm và làm việc với các Trường Đại học, Cao Đẳng, Trung Tâm Giới thiệu việc làm mà HIPC ký kết MOU như: Đại học Bách Khoa, Đại học Tôn Đức Thắng, Đại học HUTECH, Đại học Ngân Hàng, Cao Đẳng Cao Thắng, CTIM...nhằm hỗ trợ nhà đầu tư trong lĩnh vực nguồn nhân lực.
- Hoạt động chăm lo cho người lao động: tiếp tục duy trì thực hiện và phối hợp các đơn vị, sở, ban, ngành để tổ chức các chương trình chăm lo đời sống, văn hóa, tinh thần cho người lao động trong KCN.

- Hoạt động TTSHCN và Nhà lưu trú công nhân: Tiếp tục triển khai dịch vụ cho thuê phòng lưu trú, mặt bằng, phòng họp, hội trường nhằm đáp ứng nhu cầu NDT và người lao động.

4. Về công tác quản lý xây dựng

4.1. Nội dung triển khai thực hiện:

Nhằm đáp ứng kế hoạch kinh doanh và đảm bảo chất lượng khai thác của các công trình hiện hữu theo kết quả khảo sát hiện trạng công trình, danh mục công tác đầu tư xây dựng dự kiến thực hiện trong năm 2026 như sau:

STT	Hạng mục công tác đầu tư	Kế hoạch năm 2026
HẠ TẦNG KỸ THUẬT KCN HIỆP PHƯỚC GIAI ĐOẠN 1		
1	Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phân khu XD tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1	[Sau khi được chấp thuận chủ trương từ cơ quan chức năng] + Lập hồ sơ đồ án quy hoạch điều chỉnh. + Trình thẩm định và phê duyệt.
2	Sửa chữa Trung tâm sinh hoạt công nhân	Nội dung thực hiện chủ yếu: + Thay hệ thống đèn chiếu sáng trước nhà; + Sửa chữa nhỏ (thay bản lề cửa, ổ khóa, thiết bị nhà vệ sinh); + Thay mái tôn hội trường bị hư hỏng.
3	Sửa chữa Nhà lưu trú công nhân (Block 1 & 2)	Nội dung thực hiện chủ yếu: + Sơn nước toàn bộ mặt ngoài và dọc hành lang các tầng, thay 50% lan can ngoài ban công bị rỉ sét hư hỏng thuộc Block 1; + Sửa chữa đường ống cấp nước PCCC Block 2.
4	Sửa chữa, cải tạo Văn phòng tạm (Khối 1 & 2)	Nội dung thực hiện: + Cải tạo văn phòng 2 làm nhà ăn; + Mở rộng hội trường văn phòng 1 (gồm cải tạo: hội trường, phòng họp 1, nhà vệ sinh, nhà kho) + Sửa chữa khác (chống thấm, trần thạch cao, nhà vệ sinh, nhà xe, hệ thống điện...)
5	Sửa chữa Trạm bơm tăng áp A+B	Nội dung sửa chữa chủ yếu: + Gia cố, sơn lại hàng rào trạm bơm tăng áp A+B; + Sơn lại nhà điều hành, mặt ngoài bể chứa nước trạm bơm A+B.
6	Sửa chữa Trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1 & 2)	Nội dung sửa chữa chủ yếu: + Lắp đặt mái che sân phơi bùn GD2; + Xử lý vết nứt bể chứa XLNT (GD1&2);



STT	Hạng mục công tác đầu tư	Kế hoạch năm 2026
		+ Gia cố hàng rào xung quanh NM XLNT GD1&2; + Thay mái tôn, vì kèo nhà điều hành Trạm XLNT GD1; + Bù lún vị trí bậc lên xuống nhà máy ép bùn module 1&2 (GD2). + Tầm đan các Trạm bơm và bể gom trong Trạm XLNT.
7	Sửa chữa các công trình kiến trúc khác	Bảo dưỡng văn phòng Đảng ủy và miếu thờ Hiệp Phước
B	HẠ TẦNG KỸ THUẬT KCN HIỆP PHƯỚC GIAI ĐOẠN 2	
	SAN NỀN	
1	Dự án thành phần 9 (San nền các lô đất)	- Lập thiết kế bản vẽ thi công – dự toán san nền bù cao độ các lô đất; - Lập dự toán gói thầu; - Tổ chức lựa chọn nhà thầu; - Triển khai san nền bù cao độ các lô đất, bao gồm các lô đất công nghiệp và 02 lô đất cảng E8CA và F11CA. - Triển khai san nền lô E4-E5.
2	Dự án thành phần 11 (San nền các lô đất còn lại)	Tổ chức lựa chọn nhà thầu và triển khai phát quang, san nền lô F4.
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG	
3	Dự án thành phần 13 (Đường – vỉa hè giai đoạn 1, hệ thống thoát nước mưa, cây xanh, chiếu sáng)	Khảo sát và lập thiết kế bản vẽ thi công - dự toán các tuyến đường còn lại.
4	Dự án thành phần 14 (Đường – vỉa hè giai đoạn 2)	- Khảo sát và lập thiết kế bản vẽ thi công - dự toán các tuyến đường. - Triển khai thi công hoàn thiện giai đoạn 2 các tuyến đường: Đường N2, Đường Bắc Nam (đoạn từ cầu Cá Chốt đến cầu Mương Lớn 1) và Đường số 24.
	PHẦN CẦU	
5	Dự án thành phần 15 (Xây dựng cầu Cá Chốt giai đoạn 2)	Triển khai xây dựng và hoàn thành đưa vào sử dụng công trình
6	Dự án thành phần 22 (Hoàn thiện cầu Mương Lớn 1)	- Khảo sát (địa hình, địa chất) và lập báo cáo kinh tế kỹ thuật; - Tổ chức lựa chọn nhà thầu. Triển khai xây dựng và hoàn thành đưa vào sử dụng cầu Mương Lớn 1 (giai đoạn 1).

STT	Hạng mục công tác đầu tư	Kế hoạch năm 2026
HỆ THỐNG THU GOM VÀ XỬ LÝ NƯỚC THẢI		
7	Công trình phòng ngừa và ứng phó sự cố tại Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2	- Trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 (quy hoạch tổng mặt bằng) lô đất F9XLNT. - Hoàn chỉnh hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi.
CÔNG TÁC CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ		
8	Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phân khu XD tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2	[Sau khi được chấp thuận chủ trương từ cơ quan chức năng] Lập hồ sơ đồ án quy hoạch điều chỉnh và trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.
9	Công tác chuẩn bị đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Hiệp Phước giai đoạn 2	Khảo sát và lập báo cáo nghiên cứu khả thi

4.2. Giá trị khối lượng thực hiện dự kiến năm 2026:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Hạng mục công tác đầu tư	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	KH2026/TH2025
A	HẠ TẦNG KỸ THUẬT KCN HIỆP PHƯỚC GIAI ĐOẠN 2	2.179,9	802.975,7	36.835%
1	Dự án thành phần 9 (San nền các lô đất)	220,0	393.683,9	
2	Dự án thành phần 11 (San nền các lô đất còn lại)	-	65.456,5	
3	Dự án thành phần 13 (Đường - vỉa hè giai đoạn 1, hệ thống thoát nước mưa, cấp nước, cây xanh, chiếu sáng)	-	10.303,3	
4	Dự án thành phần 14 (Đường - vỉa hè giai đoạn 2)	-	271.775,4	
5	Dự án thành phần 15 (Xây dựng cầu Cá Chốt giai đoạn 2)	191,4	35.445,7	
6	Dự án thành phần 22 (Hoàn thiện cầu Mương Lớn 1)	-	16.909,1	
7	Công trình phòng ngừa và ứng phó sự cố tại Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2	-	536,8	
8	Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phân khu XD tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2	150,6	2.130,2	
9	Điều chỉnh cục bộ áp dụng QCVN 01:2021	180,0	-	

STT	Hạng mục công tác đầu tư	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	KH2026/TH2025
10	Công tác chuẩn bị đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Hiệp Phước giai đoạn 2	1.437,9	6.734,8	
B	HẠ TẦNG KỸ THUẬT KCN HIỆP PHƯỚC GIAI ĐOẠN 1	666,6	7.269,6	1.091%
1	Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phân khu XD tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1	116,6	1.358,6	
2	Sửa chữa Trung tâm sinh hoạt công nhân	-	345,0	
3	Sửa chữa Nhà lưu trú công nhân (Block 1 & 2)	550,0	852,0	
4	Sửa chữa, cải tạo Văn phòng tạm (Khối 1 & 2)	-	2.625,0	
5	Sửa chữa Trạm bơm tăng áp A+B	-	273,0	
6	Sửa chữa Trạm xử lý nước thải	-	1.716,0	
7	Sửa chữa công trình kiến trúc khác	-	100,0	
	TỔNG CỘNG	2.846,5	810.245,3	28.464%

4.3. Kế hoạch vốn năm 2026:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Hạng mục công tác đầu tư	Giải ngân năm 2025	Kế hoạch vốn năm 2026	KH2026/TH2025
A	HẠ TẦNG KỸ THUẬT KCN HIỆP PHƯỚC GIAI ĐOẠN 2	1.094,5	735.597,0	67.206%
	San nền			
1	Dự án thành phần 9 (San nền các lô đất)	220,0	374.062,4	
2	Dự án thành phần 11 (San nền các lô đất còn lại)	520,0	62.183,7	
3	San lấp lô F6	22,8	-	
	Đường giao thông			
4	Đường số 14A	8,5	-	
5	Dự án thành phần 13 (Đường - vỉa hè giai đoạn 1, hệ thống thoát nước mưa, cấp nước, cây xanh, chiếu sáng)		9.345,3	
6	Dự án thành phần 14 (Đường - vỉa hè giai đoạn 2)		244.854,4	
	Phần cầu			
7	Dự án thành phần 15 (Xây dựng cầu Cá Chốt giai đoạn 2)	-	34.088,8	
8	Dự án thành phần 22 (Hoàn thiện cầu Mương Lớn 1)		551,2	

STT	Hạng mục công tác đầu tư	Giải ngân năm 2025	Kế hoạch vốn năm 2026	KH2026/TH2025
	Hệ thống thu gom và xử lý nước thải			
9	Công trình phòng ngừa và ứng phó sự cố tại Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2	-	536,8	
10	Hoàn thiện hệ thống PCCC – Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1	14,0	-	
11	Hệ thống thu gom nước thải KCN hỗ trợ	9,2	-	
	Công tác chuẩn bị đầu tư			
12	Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phân khu XD tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2	120,0	1.801,8	
13	Điều chỉnh quy hoạch cục bộ áp dụng QCVN 01:2021	180,0	-	
14	Công tác chuẩn bị đầu tư Dự án đầu tư XDHT KCN Hiệp Phước giai đoạn 2	-	8.172,7	
B	HẠ TẦNG KỸ THUẬT KCN HIỆP PHƯỚC GIAI ĐOẠN 1	542,5	7.012,2	1.293%
1	Nâng cấp, cải tạo hệ thống PCCC thuộc công trình Nhà lưu trú công nhân Block 1	20,0	-	
2	Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phân khu XD tỷ lệ 1/2000 KCN giai đoạn 1	-	1.228,8	
3	Sửa chữa Trung tâm SH công nhân	-	345,0	
4	Sửa chữa Nhà lưu trú công nhân (Block 1 & 2)	522,5	841,9	
5	Sửa chữa, cải tạo Văn phòng tạm (Khối 1 & 2)	-	2.507,5	
6	Sửa chữa Trạm bơm tăng áp A+B	-	273,0	
7	Sửa chữa Trạm xử lý nước thải	-	1.716,0	
8	Sửa chữa công trình kiến trúc khác	-	100,0	
	TỔNG CỘNG	1.637,0	742.609,2	45.363%

5. Về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng

5.1. Phương hướng kế hoạch năm 2026

Stt	NỘI DUNG	Đơn vị	KẾ HOẠCH NĂM 2026	
			Khối lượng	Thành tiền (triệu đồng)
I	CÔNG TÁC THU HỒI ĐẤT GPMB	ha		20.243,49
1	Kiểm kê đất đai khu 83ha	ha		-
2	Bồi thường theo phương án	ha		20.160,75
	* Hỗ trợ tạm cư (năm 2023, 2024, 2025, 2026)	hộ	42,00	20.072,75

Stt	NỘI DUNG	Đơn vị	KẾ HOẠCH NĂM 2026	
			Khối lượng	Thành tiền (triệu đồng)
	* Hỗ trợ hộ dân trong dự án có hoàn cảnh khó khăn	hộ	8,00	8,00
	* Chi phí Tư vấn Luật	lần	8,00	80,00
3	Công tác thỏa thuận chuyển nhượng	hồ sơ	30,00	75,00
	Lệ phí cấp GCNQSDD	hồ sơ	30,00	75,00
7	Công tác kiểm tra đất đã bồi thường/chuyển nhượng	nhân sự	3,00	7,74
8	Công tác thực hiện việc chồng lấn ranh các dự án	hồ sơ		
II	CÔNG TÁC QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐẤT ĐAI:	ha	234,00	902,00
1	* Chi phí đo đạc, xác nhận hoàn tất bồi thường, ký hợp đồng giao thuê đất khu 134ha. (Năm 2024 thanh toán 20% giá trị; năm 2025 thanh toán 50% giá trị còn lại theo HĐ)	ha	134,00	402,00
2	* Chi phí đo đạc Cắm mốc, bàn giao đất cho khách hàng	ha	100,00	500,00
III	CÔNG TÁC NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT CHO NHÀ NƯỚC:	ha	25,10	24,89
1	KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1	ha	25,10	24,89
	Tiền thuê đất phải nộp hàng năm	ha	25,10	24,89
2	KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2	ha		-
2.1	Khu 53 ha (đóng 06 tháng từ tháng 7-12/2025)	ha	39,80	-
2.2	D6	ha	11,49	
	TỔNG CỘNG: (I+II+III)		259,10	21.170,38

5.2. Về công tác thu hồi đất- giải phóng mặt bằng:

- Công tác hỗ trợ tạm cư (năm 2023, 2024, 2025, 2026): Tiếp tục hỗ trợ tiền tạm cư cho 42 hộ dân dự kiến là 20,072 tỷ đồng.
- Công tác hỗ trợ hộ dân trong dự án có hoàn cảnh khó khăn. Hiện tại còn 08 hộ dân đang sinh sống tại dự án.

5.3. Công tác quản lý hồ sơ đất đai:

- Thực hiện đo đạc hiện trạng vị trí khu đất 134ha, phục vụ việc xin cấp GCNQSDD (có phê duyệt của Sở Nông nghiệp và Môi trường) nếu được giao thuê đất và đo đạc cắm mốc và bàn giao ranh đất cho khách hàng khoảng 100ha.

5.4. Công tác nộp tiền thuê đất cho nhà nước:

- KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1: Dự kiến trả tiền thuê đất hằng năm là 12.442.647 đồng cho khu đất 25,14ha KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1;
- KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2: HIPC tiếp tục làm việc với các Cơ quan QLNN đề nghị giải quyết sớm thủ tục xác định giá đất khu 1,28ha và 39,8ha (53,3ha) và khu D6 - KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2.

5.5. Công tác chuyển hình thức trả tiền thuê đất từ 01 lần sang trả tiền thuê đất hằng năm cho 02 khu đất (phần diện tích: 191.454,9 m² và phần diện tích: 67.481,1 m²) được cho thuê thuộc dự án KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1:

- Làm thủ tục về chủ trương chuyển hình thức trả tiền thuê đất từ 01 lần sang trả tiền thuê đất hằng năm cho 02 khu đất (phần diện tích: 191.454,9 m² và phần diện tích: 67.481,1 m²) được cho thuê thuộc dự án KCN Hiệp Phước - gđ 1.

5.6. Công tác tách GCNQSDĐ cho các doanh nghiệp thuê lại đất

- Làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ hằng năm cho các Doanh nghiệp thuộc dự án KCN Hiệp Phước – giai đoạn 2 và các doanh nghiệp khác.

5.7. Công tác miễn giảm tiền thuê đất

- Xem xét miễn giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2;
- Xem xét miễn giảm tiền thuê đất cho diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung cho khu đất 12,9ha và khu đất 54,8ha của dự án KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2;
- Miễn giảm tiền thuê đất 30% hằng năm của năm 2026 cho KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1 (25,1ha).

5.8. Công tác khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp

Làm việc với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè và Ủy ban nhân dân xã Hiệp Phước và Thuế thành phố Hồ Chí Minh để xác nhận giá trị bồi thường giải phóng mặt bằng để làm cơ sở khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có) đối với 08 khu đất tại dự án KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2.

6. Về công tác quản lý môi trường

- Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường.
- Phối hợp, hỗ trợ, đồng hành cùng doanh nghiệp trong công tác BVMT qua đó xây dựng KCN Hiệp Phước ngày càng xanh, sạch, thân thiện môi trường.
- Tiếp tục tham gia Dự án với vai trò nghiên cứu “Triển khai khu công nghiệp sinh thái tại Việt Nam theo hướng tiếp cận từ Chương trình Khu công nghiệp sinh thái toàn cầu” do Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, SECO, UNIDO tài trợ.
- Triển khai các bước tiếp theo sau khi Đề án chuyển đổi mô hình Khu công nghiệp Hiệp Phước theo định hướng khu công nghiệp sinh thái giai đoạn 2023-2030 và tầm nhìn đến năm 2045 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Phối hợp với cơ quan chức năng kiểm tra, thanh tra doanh nghiệp tuân thủ pháp luật về BVMT.

7. Về dịch vụ cấp nước sạch và xử lý nước thải

- Cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng. Kế hoạch cung cấp dự kiến 3.884.461 m³/năm (trung bình: 10.642 m³/ngày-đêm), duy trì tỷ lệ thất thoát nước <3%.
- Lắp đặt đồng hồ cung cấp nước sạch theo nhu cầu của khách hàng.

- Vận hành ổn định Trạm XLNT, đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn xả thải với chi phí hợp lý. Kế hoạch xử lý 2.064.641 m³/năm (trung bình 5.657 m³/ngày-đêm).

8. Về công tác tài chính kế toán

- Tăng cường công tác quản trị tài chính, kiểm soát chặt chẽ việc cân đối nguồn vốn, dòng tiền hiệu quả và thu hồi công nợ theo kế hoạch đảm bảo tình hình tài chính ổn định.
- Đánh giá, kiểm soát các khoản chi phí một cách hợp lý và hiệu quả hơn.

9. Về công tác hành chính nhân sự

9.1. Công tác nhân sự

- Đẩy mạnh và hoàn thiện việc áp dụng phần mềm nhân sự Misa trong công tác quản lý nhân sự, chấm công, tính lương.
- Duy trì tổ chức, sắp xếp nhân sự Phòng, Đội, Trạm tinh gọn, hiệu quả và phù hợp với tình hình hoạt động thực tế của Công ty.
- Đào tạo: Tiếp tục đào tạo an toàn lao động nhóm 2, 6 theo quy định.
- Thực hiện đầy đủ và kịp thời các chế độ tiền lương, bảo hiểm, phúc lợi, tạo động lực cho người lao động làm việc và cống hiến. Triển khai công tác khám sức khỏe định kỳ và khám bệnh nghề nghiệp cho người lao động. Gia hạn mua bảo hiểm sức khỏe phúc lợi và tai nạn 24/24h cho nhân viên.

9.2. Công tác hành chính

- Duy trì và tiếp tục thực hiện công tác chuyển đổi số, tối đa hóa hiệu quả quản trị điều hành.
- Duy trì Hệ thống quản lý tích hợp ISO9001; ISO45001 và soát tình hình hoạt động của Đội, Trạm và có kiến nghị kịp thời để khắc phục hạn chế, hướng đến chất lượng an toàn và hiệu quả.
- Duy trì việc chứng nhận ISO14001; ISO50001.
- Thực hiện kiểm soát chi phí theo kế hoạch được duyệt nhưng vẫn đảm bảo chất lượng và hiệu quả cho các hoạt động của Công ty.
- Quản lý tài sản, công cụ, dụng cụ hiệu quả.
- Thực hiện việc cung cấp các thiết bị vật tư kịp thời với giá cả cạnh tranh.
- Duy trì thực hiện phong trào Hiệp Phước Xanh – Sạch – Đẹp.

10. Về kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026

- Năm 2026, dự kiến đưa vào kinh doanh đối với hoạt động cho thuê đất KCN Hiệp Phước là 39,86ha. Trong đó, giai đoạn 1 là 6,18ha và giai đoạn 2 là 33,68 ha.
- Căn cứ vào tình hình thực tế, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty dự kiến năm 2026 như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	KH 2025	TH 2025	KH 2026	KH 2026/ KH 2025	KH 2026/ TH 2025
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Tổng doanh thu	107.316	87.333	232.620	217%	266%
2	Tổng giá vốn	16.317	40.940	123.672	758%	302%
3	Tổng chi phí	46.467	31.272	65.927	142%	211%
4	Lợi nhuận trước thuế	44.532	15.121	43.021	97%	285%
5	Thuế TNDN	-	2.663	8.604		323%
6	Lợi nhuận sau thuế	44.532	12.458	34.417	77%	276%

10.1. Về tổng doanh thu:

Tổng doanh thu dự kiến năm 2026 là 232,62 tỷ đồng tăng 117% tương đương tăng 125,3 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025. Cụ thể:

- Dịch vụ cho thuê đất dự kiến năm 2026 là 120,66 tỷ đồng tăng 2.210% tương đương tăng 115,43 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.
- Dịch vụ cung cấp nước sạch, XLNT dự kiến năm 2026 là 86,31 tỷ đồng tăng 6% tương đương tăng 5,24 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.
- Dịch vụ cho thuê nhà lưu trú công nhân và dịch vụ khác dự kiến năm 2026 là 4,64 tỷ đồng tăng 1% tương đương tăng 0,24 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.
- Doanh thu hoạt động tài chính dự kiến năm 2026 là 18,4 tỷ đồng tăng 33% tương đương tăng 4,6 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025. Nguyên nhân chủ yếu là do dự kiến dòng tiền từ hoạt động kinh doanh trong năm 2026 tăng so với kế hoạch năm 2025.

10.2. Về tổng giá vốn:

- Giá vốn cho thuê lại đất giai đoạn 1 và phân 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 áp dụng cho các lô đã cho thuê từ năm 2019 trở về trước. Đối với các lô dự kiến cho thuê trong năm 2026, giá vốn tạm tính theo tờ trình số 29/2025/TTr-HIPC-TGD ngày 11/8/2025 là 2.719.067 đồng/m².
- Nếu tính theo phương thức này, thì tổng giá vốn dự kiến năm 2026 là 123,67 tỷ đồng tăng 658% tương đương tăng 107,35 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025. Trong đó, chủ yếu từ các hoạt động như:
 - + Dịch vụ cho thuê đất dự kiến năm 2026 là 53,25 tỷ đồng tăng 1199% tương đương tăng 49,15 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025 do doanh thu hoạt động cho thuê đất tăng tương ứng.
 - + Dịch vụ cung cấp nước sạch, XLNT dự kiến năm 2026 là 64,43 tỷ đồng tăng 5% tương đương tăng 2,86 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.

- + Dịch vụ cho thuê nhà lưu trú công nhân và dịch vụ khác dự kiến năm 2026 là 5,78 tỷ đồng tăng 44% tương đương tăng 1,77 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.

10.3. Về tổng chi phí:

Tổng chi phí dự kiến năm 2026 là 65,92 tỷ đồng tăng 42% tương đương tăng 19,46 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025. Nguyên nhân do Công ty dự kiến đẩy mạnh hoạt động kinh doanh năm 2026. Cụ thể:

- Chi phí bán hàng dự kiến năm 2026 là 29,23 tỷ đồng tăng 220% tương đương tăng 20,1 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025. Nguyên nhân là do ngoài việc tăng chi phí lương do có kế hoạch điều chỉnh tăng, Công ty còn đẩy mạnh công tác Marketing trong năm 2026.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp dự kiến năm 2026 là 35,8 tỷ đồng giảm 3% tương đương giảm 0,97 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.
- Chi phí khác dự kiến năm 2026 là 0,86 tỷ đồng giảm 64% tương đương giảm 0,33 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025.

10.4. Về lợi nhuận:

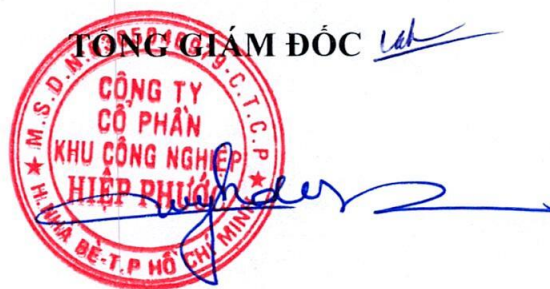
Với những lý do nêu trên làm cho Lợi nhuận kế toán trước thuế dự kiến năm 2026 của Công ty là 43,02 tỷ đồng giảm 3% tương đương giảm 1,5 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025 và tăng 185% tương đương tăng 27,9 tỷ đồng so với thực hiện năm 2025. Chi phí thuế TNDN dự kiến 8,6 tỷ đồng, làm lợi nhuận kế toán sau thuế đạt 34,41 tỷ đồng giảm 23% tương đương 10,11 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2025 và tăng 176% tương đương tăng 21,95 tỷ đồng so với thực hiện năm 2025.

Trên đây là Báo cáo kết quả thực hiện năm 2025 và kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026 của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước, Tổng giám đốc kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét và thông qua.

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, thư ký Công ty.



Huỳnh Bảo Đức