

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

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

Số: 01/2026/BC-HIPC-BKS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Phạm vi và giới hạn kiểm soát:

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

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

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

1.1. Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025:

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

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

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

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

ĐVT: Ngàn đồng

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

- Về tiền lương, tiền thưởng của Ban TGD: Ban TGD được chi trả lương, thưởng và các chế độ phúc lợi khác được trả theo vị trí, chức danh công việc gắn với mức độ hoàn thành nhiệm vụ và các quy định hiện hành của công ty. Mức lương của thành viên Ban TGD được phê duyệt bởi HĐQT theo chính sách lương của Công ty. Cụ thể:

Đvt: Ngàn đồng

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

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

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

1.2. Nghị quyết của Hội đồng quản trị:

Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị năm 2025:

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

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

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

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

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

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

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

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

Đvt: triệu đồng

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

3. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025:

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

Đvt: triệu đồng

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

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

3.1 Tổng doanh thu:

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

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

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

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

3.2 Tổng giá vốn và chi phí:

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

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

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

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

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

3.3 Lợi nhuận trước thuế:

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

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

4. Tình hình đầu tư xây dựng năm 2025:

4.1. Bảng giá trị thực hiện đầu tư:

STT	Hạng mục công tác đầu tư	Kế hoạch năm 2025	Ước thực hiện 2025	UTH2025/KH2025
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%

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

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

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

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

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

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

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

5. Tình hình tài chính

5.1 Cơ cấu tài sản:

Dvt: triệu đồng

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Chỉ tiêu tài chính:

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

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

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

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

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

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

6. Tình hình công bố thông tin

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

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

7.1. Giám sát hoạt động của HĐQT:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



III. KIẾN NGHỊ

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

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

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

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

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

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

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

Nơi nhận:

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

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



NGUYỄN KIẾN TÂN